



K A R T E L L I R O D A

Ügyszám: **Vj-49/2010.**

A Gazdasági Versenyhivatal a Dr. B. B. Ügyvédi Iroda együttműködésben a K. T. S. Ügyvédi Irodával, Dr. B. B. ügyvéd által képviselt **A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.**, a bnt **Sz. T. B. Ügyvédi Iroda**, Dr. V. N. ügyvéd által képviselt **FHB Ingatlan Zrt.**, a **Landimpex Szolgáltató és Tanácsadó Kft.** és a **Pátria CONSULT Gazdasági Tanácsadó és Vagyonkezelő Zrt.** eljárás alá vont vállalkozások ellen gazdasági versenyt korlátozó megállapodás tilalmának feltételezett megsértése miatt indult versenyfelügyeleti eljárásban meghozta az alábbi

v é g z é s t.

A Gazdasági Versenyhivatal az eljárást megszünteti.

E végzés ellen a kézhezvételtől számított öt munkanapon belül a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsához címzett jogorvoslati kérelemmel lehet élni. A jogorvoslati kérelem előterjesztésének e végzés foganatosítására halasztó hatálya nincs.

I n d o k o l á s

A Gazdasági Versenyhivatal (a továbbiakban: GVH) az **A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.**, az **FHB Ingatlan Zrt.**, a **Landimpex Szolgáltató és Tanácsadó Kft.** és a **Pátria CONSULT Gazdasági Tanácsadó és Vagyonkezelő Zrt.** eljárás alá vont ügyfelek ellen 2010. június 15-én versenyfelügyeleti eljárást indított annak kivizsgálása érdekében, hogy az eljárás alá vont ügyfelek megsértették-e a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) 11. §-át azzal a magatartásukkal, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) által a 2009. és 2010. években termőföld és ingatlan értébecslése tárgyában kiírt közbeszerzési eljárások, elsősorban a KÉ-26448/2009. számú közbeszerzési eljárás keretében az FHB Ingatlan Zrt. és a tőle független, de vele termőföld, illetve ingatlan értébecslése tárgyában 2009-ben szerződésben álló vállalkozások megállapodtak az adott közbeszerzés nyerteseiről, ajánlati árairól és a szereplők alvállalkozóként történő foglalkoztatásáról.

A vizsgálat eredményeinek ismertetése

A GVH eljárást indító előzetes értesítés nélküli helyszíni szemlét tartott valamennyi eljárás alá vont vállalkozásnál. A vizsgálat továbbá — a tények és a piaci viszonyok tisztázásához szükséges — részletes adatkéréseket küldött ki valamennyi eljárás alá vont számára, valamint több alkalommal tartott az ügyben ügyfél és tanú meghallgatásokat. A rajtaütés során lemásolt elektronikus bizonyítékok, a beérkező adatszolgáltatások feldolgozását, valamint a meghallgatásokon elhangzottak kiértékelését követően a vizsgálat az alábbiakat állapította meg:

Az MNV Zrt. 2009. november 30-án „a Magyar Állam tulajdonában álló és az állami vagyonkörbe tartozó termőföldek értékbecslése” tárgyában egyszerű tárgyalásos közbeszerzési eljárást indított. Az egyszerű eljárás ajánlattételi felhívásában 6200 darab értékbecslési igény került megjelölésre az alábbi alkalmassági kritériumokkal: 10 millió forint/év szakmai felelősségbiztosítás, megelőző 36 hónapban összesen 50 millió forint becsértékű termőföld, ingatlan értékbecslésére vonatkozó referencia és legalább 2 fő ingatlanvagyon értékelő munkatárs megléte.

A fentiekben ismertetett közbeszerzési eljárás nyertes ajánlattevői az A.N.ZS.Ó. 2001 Kft., a Landimpex Szolgáltató és Tanácsadó Kft., a Pátria Consult Gazdasági Tanácsadó és Vagyonkezelő Zrt., valamint az FHB Ingatlan Zrt.

A Landimpex Szolgáltató és Tanácsadó Kft. és az MNV Zrt. között végül nem került sor a szerződés megkötésére, mert a két félnek nem sikerült a szerződéses feltételek tekintetében egyező álláspontra jutnia, ugyanis a szerződés kötésekor olyan többletfeltételek kerültek bele a szerződésbe, amelyek a pályázati kiírásban korábban nem szerepeltek. Az MNV Zrt. nem kötött szerződést a vonatkozó részek tekintetében a második legjobb ajánlattevővel sem, aki jelen esetben a Pátria Consult Zrt. volt, tekintettel arra, hogy az egyeztető tárgyalások és levelezések következtében a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény által a szerződéskötésre előírt, az eredményhirdetéstől számított 60 napos határidő letelt, és nem érkezett a Landimpex Kft. részéről arra irányuló nyilatkozat, mely szerint a szerződéskötéstől visszalép.

A vizsgálat megállapította továbbá, hogy a Landimpex Szolgáltató és Tanácsadó Kft. az eljárás alá vont vállalkozásokkal nem állt soha és jelenleg sem áll semmilyen üzleti, vállalkozói, illetve más egyéb szerződéses kapcsolatban.

Az A.N.ZS.Ó. 2001 Kft. a jelen versenyfelügyeleti eljárás tárgyát képező közbeszerzési eljárás során 118 önálló részajánlatot nyújtott be, majd a tárgyalásokat követően visszavonta 81 részajánlatát, arra való tekintettel, hogy költségmegtakarításokat érjen el egyrésztől azáltal, hogy olyan részajánlatokra vonatkozóan tartotta fenn tárgyaláson kialakított árajánlatát, mely részajánlatok nem terjednek ki az adott megye teljes területére, másrésztől azáltal, hogy azon részajánlatokra vonatkozóan nem tartotta fenn tárgyaláson kialakított árajánlatát, ahol a részajánlatokhoz tartozó területeken belül magas az erdőterület aránya. A visszalépést követően a fennmaradó 37 részajánlat közül 21 részajánlat tekintetében kötött szerződést az MNV Zrt. az A.N.ZS.Ó. 2001 Kft.-vel. Jellemzően az A.N.ZS.Ó. 2001 Kft. által visszavont részajánlatok tekintetében az MNV Zrt. a Pátria Consult Zrt.-vel, valamint az FHB Ingatlan Zrt.-vel, mint második legjobb ajánlattevőkkel kötött szerződést.

A vizsgálat megállapítja továbbá, hogy az A.N.ZS.Ó. 2001 Kft. az eljárás alá vont vállalkozások közül kizárólag csak az FHB Ingatlan Zrt.-vel állt üzleti kapcsolatban

2003. óta. Jellemzően az A.N.ZS.Ó. 2001 Kft. az FHB Ingatlan Zrt. alvállalkozójaként vett részt az egyes közbeszerzési eljárásokban, vagy közbeszerzésen kívüli ajánlattételek során, illetve elnyert megbízásokban. A Pátria Consult Zrt. az FHB Ingatlan Zrt-vel 2000. óta folyamatosan szerződéses jogviszonyban áll, kifejezetten a banki hitelezésekhez kapcsolódó értékbecsléseket és a fedezeti ingatlanok értékbecsléseit végzi az FHB Ingatlan Zrt. részére, a többi eljárás alá vont vállalkozással nem áll szerződéses jogviszonyban. 2009-ben és 2010-ben az FHB Ingatlan Zrt. által elnyert munka teljesítéséhez egyedi szerződés megkötésére nem került sor a Pátria Consult Zrt-vel. Az említett időszakban a Pátria Consult Zrt. egyetlen alkalommal sem került megjelölésre alvállalkozóként az FHB Ingatlan Zrt. ajánlattétele során.

A Tpvt. 11. §-a alapján indult versenyfelügyeleti eljárás:

A Tpvt. 11. §-ának (2) bekezdése külön nevesíti azokat az eseteket, amelyek a versenykorlátozó céljuk miatt a hatásaikra tekintet nélkül jogsértő megállapodásnak minősülnek. Eszerint a gazdasági versenyt korlátozó megállapodás tilalma különösen vonatkozik többek között:

- a) a vételi vagy az eladási árak, valamint az egyéb üzleti feltételek közvetlen vagy közvetett meghatározására;
- b) az előállítás, a forgalmazás, a műszaki fejlesztés vagy a befektetés korlátozására vagy ellenőrzés alatt tartására;
- c) a szerzési források felosztására, illetve a közülük való választás lehetőségének korlátozására, valamint a fogyasztók, üzletfelek meghatározott körének valamely áru beszerzéséből történő kizárására;
- d) a piac felosztására, az értékesítésből történő kizárásra, az értékesítési lehetőségek közötti választás korlátozására;
- f) a piacra lépés akadályozására;
- g) arra az esetre, ha azonos értékű vagy jellegű ügyletek tekintetében az üzletfeleket megkülönböztetik, ideértve olyan árak, fizetési határidők, megkülönböztető eladási vagy vételi feltételek vagy módszerek alkalmazását, amelyek egyes üzletfeleknek hátrányt okoznak a versenyben;
- h) a szerződéskötés olyan kötelezettségek vállalásától történő függővé tételére, amelyek természetüknél fogva, illetve a szokásos szerződési gyakorlatra figyelemmel nem tartoznak a szerződés tárgyához.

Ezekben az esetekben tehát már a verseny korlátozására, akadályozására vagy torzítására irányuló versenyellenes cél is elegendő a jogsértéshez¹, a megállapodások jogellenessége még abban az esetben is megállapítható, ha az abban részes vállalkozások nem alkalmazzák azokat. A jogsértő magatartás tanúsításában ugyanakkor minden olyan vállalkozás részesnek tekintendő, amely kifejezte (akár kifejezetten, akár a megbeszélésen való részvétellel, ráutaló magatartással) a verseny befolyásolására irányuló megállapodásban a részvételi szándékát.

A Tpvt. 71/A. §-a alapján a vizsgáló a hivatalból indított versenyfelügyeleti eljárást végzéssel megszünteti akkor is, ha a vizsgálat során beszerzett bizonyítékok alapján

¹ Vj-74/2003., 92. pont

nem állapítható meg törvénytértés, és az eljárás folytatásától sem várható eredmény.

Az eljárásban érintett Landimpex Kft., a Pátria Consult Zrt., az A.N.ZS.Ó. 2001 Kft., valamint az FHB Ingatlan Zrt-vel kapcsolatban megállapítható, hogy a vállalkozásoktól elhozott elektronikus adatállományok és írásos dokumentumok feldolgozása és többszöri leválogatása után sem bizonyítható törvénytértés, tekintettel arra, hogy a beszerzett bizonyítékok alapján, azaz a leválogatás eredményeként az ügyindító végzésben meghatározott tényállás nem került alátámasztásra, a vállalkozások egymás közötti esetlegesen jogsértő kommunikációja nem nyert bizonyítást.

Fentiekből kifolyólag a vizsgálók nem látják értelmét további eljárási cselekmények foganatosításának sem, ugyanis feltehetően azoktól, illetve az eljárás folytatásától sem várható további eredmény.

A fentiekre tekintettel a GVH — bizonyítottság hiányában — a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

A GVH hatáskörét a Tpvt. 45. §-a, illetékességét a Tpvt. 46. §-a szabályozza. E rendelkezések értelmében a GVH jár el minden olyan versenyfelügyeleti ügyben, mely nem tartozik bíróság (Tpvt. 86. §) hatáskörébe illetékessége pedig az ország egész területére kiterjed.

E végzés ellen a jogorvoslati jog a Tpvt. 71/A. §-án és 82. §-án alapul. A jogorvoslati kérelem előterjesztése illetékmentes. A Tpvt. 82. §-a (1) bekezdése alapján jogorvoslati kérelmet az ügyfél, akire nézve a végzés rendelkezést tartalmaz, valamint az terjeszthet elő, akivel a végzést a Tpvt. alapján közölni kell. A Tpvt. 71/A. §-a szerint az eljárást megszüntető végzést a bejelentővel is közölni kell.

Budapest, 2010. december 15.