

Levélcím: 1391, Budapest 62. Pf. 211.

KRID: 213396918

Telefon: (06-1) 472-8865

Ügyszám: VJ/14/2022.

Iktatószám: VJ/14-21/2022.

Betekinthető!

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa a Wolf Theiss Faludi Erős Ügyvédi Iroda (1085 Budapest, Kálvin tér 12-13.) által képviselt **CPI Property Group SA** (székhely: 40 rue de la Vallée, 2661 Luxembourg, Luxemburg) bejelentő által benyújtott összefonódás-bejelentés alapján indult versenyfelügyeleti eljárásban, amelyben további ügyfélként részt vett a Dezső és Társai Ügyvédi Iroda (1011 Budapest, Fő u. 14-18.), valamint a Kocsis Márton Ügyvédi Iroda által képviselt S IMMO AG (Friedrichstrasse 10., 1010 Bécs, Ausztria), meghozta az alábbi

h a t á r o z a t o t .

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa megállapítja, hogy a CPI Property Group SA-nak az S IMMO AG feletti irányítás megszerzésével megvalósuló összefonódása nem csökkenti jelentős mértékben a versenyt az érintett piacokon.

A határozat ellen a kézhezvételtől számított harminc napon belül közigazgatási per indítható. A keresetlevelet a Gazdasági Versenyhivatalnál kell benyújtani elektronikusan az erre rendszeresített űrlap¹ 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, melynek eljárásában a jogi képviselet kötelező.

I n d o k o l á s

I.

A bejelentett összefonódás

- 1) A bejelentett összefonódás szerint a CPI Property Group SA (a továbbiakban: CPIP) egyedüli irányítást kívánt szerezni az S IMMO AG (a továbbiakban: S IMMO) felett a CPIP által 2022. április 14-én a vonatkozó osztrák értékpapírijogi előírásoknak megfelelően kibocsátott nyilvános közlemény (a továbbiakban: Nyilvános Közlemény)

¹ https://gvh.hu/pfile/file?path=/szakmai_felhasznaloknak/urlapok/GVH_gvh_k01_19_01.jar1&inline=true

révén, a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban Tpv.) 23. § (2) bekezdés a) pontja szerinti módon (a továbbiakban: Tranzakció).

- 2) A CPIPГ a Gazdasági Versenyhivatalhoz 2022. április 19-én a Tranzakciót – mint a CPIPГ-nek az S IMMO feletti irányításszerzésével megvalósuló összefonódást – bejelentette² a Tpv. 43/J. § (1) bekezdése szerint a Tpv. 24. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel.
- 3) A Gazdasági Versenyhivatal 2022. április 27-én a Tpv. 43/N. § (1) bekezdésének a) pontjának alkalmazásával – az eljáró versenytanáccsal egyetértésben - 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.³
- 4) Az összefonódás-bejelentési űrlapban foglaltak alapján a Gazdasági Versenyhivatal megállapította, hogy a CPIPГ az összefonódás-bejelentési űrlapban nem szolgáltatott elegendő információt annak a megállapításához, hogy a Tranzakciót mennyiben és miként alapozza meg a Nyilvános Közlemény közzététele és az abban foglalt kötelezettségvállalások. A CPIPГ továbbá szintén nem szolgáltatott elegendő információt annak kapcsán, hogy a Nyilvános Közleményben foglaltak mennyiben és miként feleltethetők meg egy, a Tranzakciót megalapozó nyilvános vételi ajánlatnak. Az összefonódás-bejelentési űrlap nem tartalmazta továbbá az érintettek szállodai ingatlanok hasznosításával kapcsolatos tevékenységének pontos bemutatását és így nem volt egyértelműen megállapítható annak érintett piaci jellege vagy annak hiánya. Ezen információk hiányában pedig nem volt elvégezhető az összefonódás várható versenyhatásainak értékelése sem.
- 5) A vizsgáló az ügyindító végzésben megállapította a CPIPГ és az S IMMO ügyféli jogállását. A CPIPГ, mint a közvetlen irányításszerző vállalkozás, és az S IMMO pedig mint az a vállalkozás, amely fölött irányítást szereznek, a Tpv. 26. § (2) bekezdés b) pontja alapján, az összefonódás közvetlen résztvevőjének, és így a Tpv. 52. § aa) pontja szerint ügyfélnek minősülnek.
- 6) Az összefonódás-bejelentésben tett nyilatkozat szerint a bejelentett ügylet a vállalkozások közötti összefonódások ellenőrzéséről szóló 139/2004/EK tanácsi rendelet alapján nem bejelentés köteles. Az ügylet által megvalósuló összefonódás Ausztria, Németország, Románia, Szerbia és Szlovákia versenyhatóságaihoz is bejelentésre került, amely hatóságok azt már jóváhagyták.⁴
- 7) A versenyfelügyeleti eljárás során a CPIPГ arról tájékoztatta a Gazdasági Versenyhivatalt, hogy 2022. június 1. napján az S IMMO közgyűlése rendes éves közgyűlés keretében megszavazott egy, az alapszabálymódosítást elrendelő határozatot (a továbbiakban: Közgyűlési Határozat), melynek eredményeként az S IMMO Alapszabályának 13. § (3) bekezdése szerinti közgyűlési döntéshozatalkor alkalmazandó 15%-os szavazati felső határ

² ÖB/14/2022. számú összefonódás-bejelentés

³ VJ/14/2022. számú végzés

⁴ VJ/14-10/2022. és VJ/14-12/2022. sz. iratok és S IMMO sajtóközlemény (forrás: <https://www.simmoag.at/en/investor-relations/ad-hoc-and-other-notifications/ad-hoc-meldungen/detail/notification/maximum-voting-rights-will-be-abolished.html>)

eltörlésre kerül. A szavazati felső határ eltörlését elrendelő Közgyűlési Határozat cégbírószági bejegyzése a Tranzakciót vizsgáló érintett versenyhatóságok jóváhagyó határozatainak beszerzéséhez kötött, mint hatályosulási feltétel. Ennek értelmében a Radovan Vitek cseh magánszemély végző irányítása alá tartozó CPIPG és a VJ/1/2022. számú versenyfelügyeleti eljárást lezáró döntésben foglalt, összefonódást jóváhagyó határozat eredményeként a szintén Radovan Vitek végző irányítása alá tartozó Immofinanz AG (a továbbiakban: Immofinanz) az S IMMO közgyűlésén leadható szavazataik összesített aránya 15%-ról a tényleges részesedésére, 42,55%-ra változott.

II.

Az összefonódás résztvevői

A Vitek Csoport

- 8) A CPIPG egy Luxemburgban bejegyzett és ott székhellyel rendelkező társaság, mely Radovan Vitek cseh magánszemély végző irányítása alatt áll.
- 9) A Radovan Vitek közvetlen és közvetett irányítása alatt álló vállalkozások (a továbbiakban együtt: Vitek Csoport) egy jelentős méretű és diverzifikált ingatlan portfólió tulajdonosai, mely főként irodai ingatlanokból, kiskereskedelmi célú ingatlanokból (elsősorban regionális bevásárlóközpontokból és kiskereskedelmi parkokból), szállodákból és üdülőhelyekből, lakóingatlanokból, földbankból, fejlesztési, ipari, mezőgazdasági és logisztikai ingatlanokból áll.
- 10) A Vitek Csoportba tartozó magyarországi vállalkozások tevékenysége kiterjed irodai célú ingatlanok bérbeadására kizárólag Budapesten, továbbá kiskereskedelmi célú ingatlanok bérbeadására Budapesten és Magyarország több további városában. Emellett a Vitek Csoport négy budapesti négycsillagos szállodával rendelkezik.
- 11) A Vitek Csoport részesedése az irodai célú ingatlanok bérbeadásának budapesti, és ezen belüli a Váci úti folyosót érintő forgalmából kevesebb, mint 15 százalék. Szintén alig haladja meg a Vitek Csoport részesedése a 10 százalékot a kiskereskedelmi célú ingatlanok bérbeadásának forgalmából Magyarország egész területén, és ezen belül Budapesten sem. A négy és ötszillagos szállodák férőhelyeiből Budapesten nem éri el az 5%-ot a Vitek Csoport által üzemeltetett szállodák részesedése.
- 12) A Vitek Csoport Magyarország területén az utolsó hitelesen lezárt (2020.) üzleti évben – a vállalkozáscsoporthoz tartozó vállalkozások közötti forgalom nélkül – tizenöt milliárd forintot meghaladó nettó árbevételt ért el.

Az S IMMO Csoport

- 13) Az S IMMO egy, a bécsi értéktőzsdén jegyzett ingatlanbefektetési társaság, amely az Európai Unióban rendelkezik befektetésekkel, elsősorban az osztrák, a német és közép-kelet-európai fővárosokban.
- 14) Az S IMMO és az általa irányított vállalkozások (a továbbiakban együtt: S IMMO Csoport) elsősorban irodai és kiskereskedelmi célú ingatlanokból álló portfóliójának jelentős része, mintegy 65,5%-a Ausztriában és Németországban található, míg a fennmaradó 34,5% Közép-Kelet-Európában (Csehország, Szlovákia, Magyarország, Horvátország, Románia, Bulgária) helyezkedik el. Az S IMMO Magyarországon belül Budapesten hét irodai célra

bérbeadott ingatlannal és egy négy csillagos szállodával (Hotel Marriott Budapest) rendelkezik, amelyet tőle független vállalkozás üzemeltet.

- 15) Az S IMMO Csoport részesedése az irodai célú ingatlanok bérbeadásának budapesti, és ezen belüli a Váci úti folyosót érintő forgalmából kevesebb, mint 5 százalék. Az S IMMO Csoport részesedése nem éri el az 1%-ot a kiskereskedelmi célú ingatlanok bérbeadásának forgalmából Magyarország egész területén, és ezen belül Budapesten sem. Az S IMMO szállodájának részesedése a budapesti négy és öt csillagos szállodák férőhelyeiből kevesebb, mint 5%.
- 16) A Vitek Csoportnak az S IMMO közgyűlésén a Közgyűlési Határozat alapján meglévő 42,55%-os szavazati joga mellett csak egy további tulajdonos (az EUROVEA Services s.r.o.) rendelkezik 5%-ot meghaladó, 5,21%-os szavazati joggal.
- 17) Az S IMMO Csoport Magyarország területén az utolsó hitelesen lezárt (2020.) üzleti évben – a vállalkozáscsoporthoz tartozó vállalkozások közötti forgalom nélkül – egymilliárd forintot meghaladó nettó árbevételt ért el.

III.

Bejelentési kötelezettség

Bejelentés benyújtásának időpontja

- 18) A Tpv. 28. § (2) bekezdése szerint az összefonódás-bejelentés az összefonódást létrehozó nyilvános ajánlati felhívás közzétételének, a szerződés megkötésének vagy az irányítási jog megszerzésének időpontjai közül a legkorábbit követően nyújtható be. Abban az esetben amikor az összefonódást egyértelműen a Tpv. 28. § (2) bekezdése szerint időpontok előtt jelentik be a vizsgáló az összefonódás-bejelentést – az eljáró versenytanáccsal egyetértésben – visszautasítja a Tpv. 43/N. § (1) bekezdésének cd) pontja alapján.
- 19) Jelen esetben azonban az eljárás indítására okot adó egyik körülmény éppen az volt [lásd a határozat 4) bekezdését], hogy az összefonódás-bejelentés alapján nem volt egyértelmű a Tpv. 28. § (2) bekezdésében foglaltak teljesülése, illetve, hogy a Nyilvános Közlemény megfeleltethető-e egy nyilvános ajánlattételi felhívásnak.
- 20) Az eljáró versenytanács álláspontja szerint a Nyilvános Közlemény tartalmilag hasonló a Tpv. 28. § (2) bekezdésében szereplő nyilvános ajánlati felhíváshoz, tartalmaz szinte minden olyan fontos ajánlati feltételt, melyek szükségesek az ajánlat elhatározottságának, illetve az ajánlatot a későbbiekben potenciálisan elfogadók által történő elfogadhatóságának elbírálásához. Jelen esetben a Nyilvános Közlemény maga is rögzítette, hogy az még nem ajánlati felhívás, elsődleges funkciója az volt, hogy abban a CIPIG nyilvánosságra hozta az S IMMO feletti irányításszerzésére vonatkozó elhatározását, valamint tájékoztatta az S IMMO részvényeseit, hogy vételi ajánlatot fog tenni, ha a szavazati felső korlát eltörlésre kerül. Lényeges különbség továbbá, hogy a Nyilvános Közlemény nem rendelkezik a nyilvános ajánlati felhívás azon sajátosságával, hogy ajánlati kötöttséget jelent a kiíró számára.
- 21) Minderre tekintettel az eljáró versenytanács álláspontja szerint a Nyilvános Közlemény jelen tranzakció kapcsán egy lényeges, a CIPIG elhatározottságát jelző és a későbbi lépéseket előkészítő lépés volt, azonban önmagában még nem tekinthető a Tpv. 28. § (2) bekezdése

szerinti eseménynek, az eljáró versenytanács ennek ellenére nem látta indokoltnak az eljárás megszüntetését. A Tpvt. 60/A. § (2) bekezdése alapján ugyanis az eljáró versenytanács a versenyfelügyeleti eljárást akkor szünteti meg, ha a vizsgált ügylet a 23. § szerint nem összefonódás, ideértve azt az esetet is, ha a 28. § (2) bekezdése szerinti esemény még nem következett be. Ez az eljáró versenytanács szerint azt is jelenti, hogy ha a versenyfelügyeleti eljárás időtartama alatt bekövetkezik a 28. § (2) bekezdése szerinti esemény, akkor nincs helye az eljárás megszüntetésének. Ez az értelmezés – mint az eljárás résztvevőinek a legkevesebb költséget okozó és az eljárás lehető leggyorsabb lezárását biztosító megoldás – összhangban van az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban Ákr.) 4. §-a szerinti hatékonyság elvével is, hiszen ha az eljáró versenytanács nem venné figyelembe a versenyfelügyeleti eljárás alatt bekövetkező eseményeket, az összefonódás-bejelentés időpontjára korlátozva vizsgálná a Tpvt. 28. § (2) bekezdésének teljesülését és ezért az eljárást megszüntetné, az értelemszerűen az összefonódás újbóli bejelentését tenné szükségessé (annak idő és költségvonzataival, mind az ügyfelek, mind a hatóság oldalán). Jelen versenyfelügyeleti eljárás időtartama alatt ugyanis a szavazati felső határ eltörlésével a CPIPG – a később részletezettek szerint – a Tpvt. 23. § (2) bekezdés d) pontja szerinti tényleges irányítást szerzett az S IMMO felett (mely aktus hatályosulása a jelen ügyletet vizsgáló versenyhatóságok jóváhagyásának függvénye), így az eljáró versenytanács értékelése szerint egy, a Tpvt. 28. § (2) bekezdése szerinti esemény (az irányítási jog megszerzése) bekövetkezett, azaz az összefonódás érdemi értékelésének nincs akadálya.

Összefonódás

- 22) A Tpvt. 23. § (1) bekezdés b) pontja értelmében vállalkozások összefonódása jön létre, ha egy vállalkozás közvetlen irányítást szerez valamely tőle független vállalkozás felett. A Tpvt. 23. § (2) bekezdése szerint közvetlen irányítással rendelkezik egy vállalkozás, ha a) a másik vállalkozás többségi szavazati jogot biztosító részvényeivel, illetőleg a szavazati jogok több mint ötven százalékával rendelkezik, d) a másik vállalkozás döntéseinek meghatározó befolyásolására ténylegesen képessé válik.
- 23) A Közgyűlési Határozat révén a CPIPG és az Immofinanz képessé vált a birtokukban lévő S IMMO-részvényekhez kapcsolódó jogaik megkötések nélküli gyakorlására, miáltal a Vitek Csoport összesen az S IMMO közgyűlésén leadható szavazatok 42,55%-ával fog rendelkezni. A Vitek Csoportba tartozó CPIPG-n és Immofinanz-on kívül egyedül az EUROVEA Services s.r.o. rendelkezik 5% feletti részesedéssel (5,21%), vagyis az S IMMO-nak nincs olyan további részvényese, amely önmagában érdemi hatást tudna gyakorolni a közgyűlési döntéshozatalra. Ezért, továbbá figyelembe véve az elmúlt három évben az S IMMO közgyűlésein mért átlagos részvételi arányt, a Vitek Csoportnak az S IMMO-ban meglévő részesedése a Jogalkalmazási Közlemény⁵ 35. pontjára tekintettel a nyilvános vételi

⁵ A Gazdasági Versenyhivatal elnökének és a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa elnökének 3/2021. közleménye az összefonódások vizsgálatára irányuló eljárással kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről „35. A tényleges irányítás alapesete az, amikor a legnagyobb kisebbségi tulajdonos részesedése jelentősen meghaladja a sorban utána következő részesedését, és nagyszámú további szétaprózott részesedés van. [...] A többség tényleges megszerzésének reális esélyére elsősorban abból lehet következtetni, hogy milyen arányú volt a tulajdonosok részvétele a legfőbb szerv ülései a korábbiakban.”

ajánlat kiírásától függetlenül is megalapozza a CPIP-G-nek az S IMMO feletti, a Tpvt. 23. § (2) bekezdésének d) pontja szerinti tényleges irányítását.

- 24) Az eljáró versenytanács megjegyzi, hogy a CPIP-G-nek a tényleges irányítás megszerzését követően, vagyis a Közgyűlési Határozat cégbírósági bejegyzése után az osztrák jogszabályok szerint kötelező vételi ajánlatot kell tennie az S IMMO fennmaradó összes részvényére. A kötelező vételi ajánlat sikere esetén a CPIP-G a Tpvt. 23. § (2) bekezdés a) pontja szerinti, többségi szavazati jogon alapuló irányítást fog szerezni az S IMMO felett.

Küszöbértékek

- 25) 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 tizenöt milliárd 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 forint felett van.
- 26) 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 áruból az előző üzleti évben elért nettó árbevételt kell figyelembe venni. A Tpvt. 26. § (6) bekezdése alapján a nettó árbevételt az összefonódás-bejelentés benyújtásának időpontjához képest utolsó hitelesen lezárt üzleti évre vonatkozó éves beszámoló vagy egyszerűsített éves beszámoló szerinti nettó árbevétel alapján kell meghatározni.
- 27) A Tpvt. 26. § (1) bekezdése értelmében érintett vállalkozások az összefonódásban közvetlenül és közvetetten résztvevő vállalkozások. A (2) bekezdés b) pontja alapján közvetlen résztvevő a közvetlen irányítást szerző vállalkozás, valamint az a vállalkozás, amely felett 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.
- 28) Az előzőek alapján a jelen összefonódás közvetlen résztvevőjének minősül a közvetlen egyedüli irányítást szerző CPIP-G, valamint az irányítása alá kerülő S IMMO. Az összefonódással érintett vállalkozáscsoportoknak a Vitek Csoport és az S IMMO Csoport minősülnek.
- 29) Az összefonódással érintett fenti vállalkozáscsoportoknak az összefonódás időpontjához képest utolsó hitelesen lezárt (2020.) üzleti évben a Tpvt. fent hivatkozott rendelkezései szerint számított nettó árbevétele együttesen meghaladta a 15 milliárd forintot, továbbá a Vitek Csoport és az S IMMO Csoport nettó árbevétele is meghaladta az egymilliárd forintot, ezért az összefonódást be kellett jelenteni a Gazdasági Versenyhivatalhoz.

IV.

Az összefonódás értékelése

- 30) A Tpv. eddigi alkalmazási tapasztalatai alapján a Versenytanács az összefonódás horizontális, vertikális és portfólió hatásait vizsgálja a Gazdasági Versenyhivatal elnökének és a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa elnökének az összefonódás-bejelentési kötelezettség, az összefonódás vizsgálatára irányuló versenyfelügyeleti eljárás megindítása, valamint az eljárás teljes körűvé nyilvánítása esetén alkalmazandó „nem nyilvánvalóság” feltételéről szóló 7/2017. számú közlemény (a továbbiakban: 7/2017. közlemény) III. részében foglaltak szerint.
- 31) A Tpv. 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

- 32) A Tpv. 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 – észszerűen helyettesítő árukat (keresleti helyettesíthetőség), továbbá a kínálati helyettesíthetőség szempontjait. 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.
- 33) 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

- 34) A jelen összefonódás esetében az eljáró versenytanács - eddigi gyakorlatával egyezően⁶ - az összefonódás résztvevőinek tevékenységeire tekintettel az irodai célú ingatlanok hasznosítását (bérbeadását), a kiskereskedelmi célú ingatlanok hasznosítását (bérbeadását), és a szállodai célú ingatlanok üzemeltetését vizsgálta érintett árupiacokként. A szállodák esetében a négy és öt csillagos szállodákat egységes árupiacként vizsgálta az eljáró versenytanács.

Földrajzi piac

- 35) Az eljáró versenytanács a korábbi gyakorlatának⁷ megfelelően az irodai célú ingatlanok hasznosítása esetében Budapest teljes területét és azon belül a Váci úti folyosót, míg a kiskereskedelmi célú ingatlanok hasznosítása esetében Budapest teljes területét vizsgálta

⁶ VJ/56/2009., VJ/51/2016., VJ/53/2016., VJ/106/2016., VJ/11/2021. és VJ/1/2022. sz. ügyek

⁷ VJ/56/2009., VJ/33/2016., VJ/51/2016., VJ/53/2016., VJ/106/2016., VJ/11/2021. és VJ/1/2022. sz. ügyek

lehetséges érintett földrajzi piacként. A irodai célú ingatlanok esetében szükségtelennek tartotta az érintett földrajzi piac egyértelmű meghatározását, mert Budapest egész területének és azon belül a Váci úti folyosónak a feltételezése esetén sem voltak azonosíthatóak káros versenyhatásai az összefonódásnak a később részletezettek szerint.

- 36) Az eljáró versenytanács a szállodai célú ingatlanok üzemeltetésének piaca esetében, a reálisan szóba jöhető legszűkebben vett földrajzi piacként Budapest teljes területét vette figyelembe.

A beavatkozásra okot adó versenyhatások hiánya

Horizontális hatás

- 37) 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.
- 38) Az érintett vállalkozáscsoportok azonos tevékenysége az irodai célú ingatlanok hasznosítása (bérbeadása), a kiskereskedelmi célú ingatlanok hasznosítása (bérbeadása). Szintén mind a Vitek Csoport, mind az S IMMO Csoport rendelkezik Budapesten szállodákkal, bár az S IMMO azok üzemeltetését nem maga végzi.
- 39) A Vitek Csoport és az S IMMO Csoport együttes részesedése az irodai célú ingatlanok bérbeadásának piacán a szóba jöhető érintett földrajzi piacokon (Budapest teljes területén és azon belül a Váci úti folyosón) alatta marad annak a mértéknek (20 százalék), amely felett a 7/2017. közlemény 22. ba) pontja alapján felmerülhetnek versenyfelügyeleti beavatkozásra okot adó káros horizontális hatások.
- 40) Az előzőekben említettekhez hasonlóan a Vitek Csoport és az S IMMO Csoport együttes részesedése a kiskereskedelmi célú ingatlanok bérbeadásának piacán is a szóba jöhető legszűkebben érintett földrajzi piacon (Budapest teljes területe) lényegesen alatta marad annak a mértéknek (20 százalék), amely felett a 7/2017. közlemény 22. ba) pontja alapján felmerülhetnek versenyfelügyeleti beavatkozásra okot adó káros horizontális hatások.
- 41) A szállodák üzemeltetését tekintve a felek között nincs átfedés, a felek tulajdonában álló szállodák férőhelyeit vizsgálva (az S IMMO tulajdonában lévő szálloda férőhelyeit is figyelembe véve) pedig az együttes piaci részesedésük Budapesten érdemben alacsonyabb lenne a fentebb említett 20 százaléknál.

Vertikális és portfólió hatás

- 42) 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.

- 43) Az eljáró versenytanács a szállodák tulajdonlása és üzemeltetése közötti kapcsolat részletesebb vizsgálatát szükségtelennak látta, tekintettel arra, hogy a CPIPG csak az általa tulajdonolt szállodák üzemeltetését végzi, valamint hogy a felek együttes részesedése az általuk tulajdonolt szállodák férőhelyeit tekintve lényegesen alatta marad annak a mértéknek (30 százalék), amely felett a 7/2017. közlemény 22. bb) pontja alapján felmerülhetnének versenyfelügyeleti beavatkozásra okot adó káros vertikális hatások.
- 44) 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.
- 45) Az összefonódásnak nem voltak azonosíthatóak versenyfelügyeleti beavatkozásra alapot adó káros portfólió hatásai sem.

Összegzés

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

V.

Eljárási kérdések

- 47) A Gazdasági Versenyhivatal hatásköre a Tpvt. 44. §-án, illetékessége a Tpvt. 45. §-án alapul. E rendelkezések értelmében a Gazdasági Versenyhivatal kizárólagos hatáskörrel rendelkezik minden olyan versenyfelügyeleti ügyben, amely nem tartozik a bíróság hatáskörébe (Tpvt. II. fejezet), illetékessége pedig az ország egész területére kiterjed.
- 48) Az eljáró versenytanács határozatát a Tpvt. 73. § (2) bekezdésének alkalmazásával előzetes álláspont készítése és tárgyalás tartása nélkül hozta meg.
- 49) A Tpvt. 63. § (4) bekezdésének e) pontja szerint a Tpvt. 67. § (4) bekezdésének b) pontja alapján indított eljárásban az ügyintézési határidő 30 nap, ami a Tpvt. 63. § (1) bekezdése alapján az eljárás megindulásának napján kezdődik, amely nap azonban a Tpvt. 64. § (1) bekezdése alapján a napokban megállapított határidőbe nem számít bele. Jelen esetben az eljárás 2022. április 27-én indult. A Tpvt. 63. § (8) bekezdésének 10. pontja szerint az ügyfélnek a tényállás tisztázásához szükséges adatok közlésére való felhívásától az azok teljesítéséig terjedő időtartam (a jelen eljárásban: 24 nap) az ügyintézési határidőbe nem számít bele. Minderre tekintettel a 30 napos ügyintézési határidő 2022. június 20-án járna le.
- 50) A Tpvt. 80/Q. § szerint a jogorvoslatra az e fejezetben nem szabályozott kérdésekben az Ákr. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Az Ákr. 112. § 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.

- 51) A közigazgatási per szabályait a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) határozza meg.
- 52) 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.
- 53) 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.
- 54) 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.
- 55) A Kp. 39. § (6) bekezdése szerint – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs.
- 56) Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 37. § (1) bekezdése szerint a bírósági eljárásért az Itv.-ben megállapított illetéket kell fizetni.
- 57) Az Itv. 45/A. § (2) bekezdése alapján az illeték alapjára a 39-41. §§-ban foglaltakat, az illeték mértékére a 42. §-ban foglaltakat kell alkalmazni a marasztalási perben, valamint akkor, ha az eljárás tárgya adó-, illeték-, adójellegű kötelezettséggel, társadalombiztosítási járulék- vagy vámkötelezettséggel, versenyfelügyeleti ügygel, sajtótermékkel és a panaszügyek kivételével médiaszolgáltatással, továbbá elektronikus hírközléssel vagy közbeszerzéssel kapcsolatos. Az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontja alapján a közigazgatási bírósági eljárásban a felet illeték feljegyzési jog illeti meg. Az Itv. 59. § (1) bekezdése szerint az, akit tárgyi illeték feljegyzési jog illet meg, mentesül az illeték előzetes megfizetése alól. Ilyen esetben az fizeti az illetéket, akit a bíróság erre kötelez.

Budapest, 2022. június 14.

Dudra Attila
előadó versenytanácsstag

dr. Gál Gábor
versenytanácsstag

dr. Szoboszlai Izabella
versenytanácsstag