



GAZDASÁGI  
VERSENYHIVATAL  
VERSENYTANÁCS

☒ 1054 Budapest, Alkotmány u. 5.

☎ 472-8864 ☎ Fax: 472-8860

Vj-34/2005/8

Ikt.sz.: .....

A Gazdasági Versenyhivatal versenytanácsa a **TELIT Szolgáltató Részvénytársaság** (Budapest) és a **WALLIS INGATLAN Fejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Részvénytársaság** (Budapest) kérelmezők összefonódás engedélyezése iránti kérelmére indult eljárásban, melyben további ügyfélként érintett a **TCW Ingatlanszolgáltató Rt.** (Budapest), valamint a **Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH** (Németország.) – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

**h a t á r o z a t o t.**

A versenytanács engedélyezi, hogy a **TELIT Szolgáltató Rt.** megszerezze a **TCW Ingatlanszolgáltató Részvénytársaság** ingatlanüzemeltetési üzletágát, továbbá megállapítja, hogy a **WALLIS INGATLAN Fejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Részvénytársaság**nak a **TELIT Szolgáltató Részvénytársaság**ban történő negyvenkilenc százalékos tulajdonszerzése nem minősül vállalkozások összefonódásának.

A határozat felülvizsgálatát az ügyfelek a kézbesítéstől számított harminc napon belül kérhetik a Fővárosi Bírósághoz címzett, de a Gazdasági Versenyhivatalnál benyújtandó keresettel.

**I n d o k o l á s**

**I. A kérelmezett tranzakció**

1. A **Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH** (a továbbiakban: **DTI**) 2005. január 27-én szindikátusi megállapodást (a továbbiakban: **Megállapodás**) kötött a **WALLIS INGATLAN Fejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Részvénytársasággal** (a továbbiakban: **Wing**), melynek értelmében a 100 százalékban a **DTI** tulajdonában lévő **TELIT Szolgáltató Részvénytársasághoz** (a továbbiakban: **Telit**), melynek neve a **Megállapodás** folyamánként **DeTe Immobilien Hungary** névre változik, átkerül a **Wing** 100 százalékos tulajdonában lévő **TCW Ingatlanszolgáltató Rt.** (a továbbiakban: **TCW**) ingatlanüzemeltetési üzletága (vállalkozásrész szerzési tranzakció), továbbá a **Wing** 49 százalékos részesedést szerez a **Telit**-ben (tulajdonrész szerzési tranzakció). A **Megállapodás**ba foglalt két tranzakció egymáshoz szorosan kapcsolódik.
2. A tisztességtelen piaci magatartás és versenykorlátozás tilalmáról szóló, többször módosított 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: **Tpvt.**) 28. § (1) és (2) pontjai szerint eljárva a **Telit** és a **Wing** mint kérelmezők, jogi képviselőiken keresztül 2005. február 24-

én kérelemmel fordultak a Gazdasági Versenyhivatalhoz (a továbbiakban: GVH) mint magyar versenyhatósághoz, hogy az

- elsődleges kérelemként a Tptv. 23. § (5) bekezdése alapján a Tptv. 23. § (1) bekezdésének a) pontja szerint, vállalkozás részének a vállalkozástól független másik vállalkozás részévé válásával összefonódásnak minősülő tranzakcióját engedélyezze, illetve
  - másodlagos kérelemként állapítsa meg, hogy a Wing tulajdonszerzése a Telitben a Tptv. alapján nem minősül összefonódásnak és így nem engedélyköteles, illetve ha a tranzakció összefonódásnak minősül és ezért mégis engedélyköteles, akkor azt engedélyezze.
3. A GVH eljárása a kérelem beérkezésével egyidejűleg, 2005. február 25-én indult el.
  4. A kérelmezők a Tptv. 55. § (2) bekezdése adta lehetőséggel élve kérték a Megállapodásban, a Vj-34/2005/1. számon nyilvántartott GVH Úrlap II. fejezetében, a II. fejezet 2. pontjában, a VI.D fejezetében, a VII.B fejezet 1. pontjában, a VII.C fejezetében, a VII.E fejezet 3. pontjában, valamint a 8-12. mellékleteiben foglaltak üzleti titokként való kezelését.
  5. Az összefonódást eredményező Megállapodás részeként a felek vállalták, hogy nem jelennek meg egymás versenytársaiként az ingatlanüzemeltetés és -kezelés, valamint az ezekhez kapcsolódó könyvelés területén.
  6. A Tptv. 74. § (1) bekezdése által biztosított lehetőséggel élve a tranzakcióban érintett felek jogi képviselőjükön keresztül kérvénnyel fordultak a GVH-hoz, melyben indítványozták az érdemi határozat tárgyaláson kívüli meghozatalát.

## **II. A kérelmezett tranzakció résztvevői**

7. A vállalkozás rész megszerzésével megvalósuló tranzakciónak a Telit és a TCW, a tulajdonrész szerzésével megvalósuló tranzakciónak a Wing és a Telit a közvetlen résztvevői. Mind a Telitet, mind a Winget irányító vállalkozásokon keresztül számos más vállalkozás is közvetetten érintett a Megállapodás révén.

A Wallis Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Rt. ingatlanpiaci megoldásokat kínál a kereskedelmi és ipari ingatlanok, valamint az irodák piacán. A vállalkozás tevékenységét két stratégiai csoportba szervezi: (1) ingatlanfejlesztés és (2) ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások. Az ingatlanfejlesztés és bérbeadás ún. projektvállalatokon keresztül valósul meg, amelyeknek önálló szervezete, alkalmazottai nincsenek, kizárólag egy-egy ingatlan tulajdonosai. A Wing portfóliójában jelenleg irodai és ipari ingatlanok találhatóak. A társaság vagyonát elsődlegesen bérbe adott irodaépületek, raktárak és csarnokok adják. Az ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatási piacon a társaság leányvállalatain keresztül van jelen, melyek egy-egy szolgáltatási területre specializálódtak. A leányvállalatok egy része magát a Winget és ingatlanportfóliójában lévő ingatlanok igényeit szolgálják ki, de a piacon - jelentős versenyhelyzetben – harmadik fél részére is nyújtanak szolgáltatást.

A TCW a Wing leányvállalataként az egész ország területén nyújt ingatlanüzemeltetési szolgáltatásokat (karbantartást, javítást, hibaelhárítást, raktározást, külső és belső költöztetést, őrzést, biztonsági szolgáltatást, takarítást) többnyire alvállalkozók bevonásával.

A Wallis-csoport számtalan vállalkozásból áll. A csoport csúcsán a Wallis Rt. holdingvállalat áll, amely az alá tartozó vállalatok tulajdonosi kontrolljával és a tulajdonosok vagyonának kezelésével foglalkozik. Ez a vállalkozás határozza meg a csoport tagvállalatainak stratégiai céljait, ellenőrzi tevékenységüket, továbbá alapvetően

meghatározza azt, hogy a tagvállalatok milyen forrásokból gazdálkodhatnak. A Wallis Rt aktív a cégfelvásárlások piacán.

A TELIT Szolgáltató Részvénytársaság újonnan létrejött ingatlanüzemeltetési szolgáltató vállalkozás. Korábban a Matáv Távközlési Részvénytársaság (a továbbiakban: Matáv) a saját ingatlanjainak üzemeltetését kiszervezte piaci szereplőknek. Sokáig ezt a feladatot a TCW látta el. Ez év januárjának végén ez a megbízási szerződés lejárt. A Matáv a szóban forgó tevékenységet ismét egy saját maga által alapított vállalkozásra kívánta bízni. E célból megalapította a Telitet. A vállalkozás tényleges működését még nem kezdte meg. Közben a Telit teljes tulajdonjoga átkerült a Matáv német főreszvényesének, a Deutsche Telekom Ag (a továbbiakban: DT) ingatlanüzemeltetésre szakosodott leányvállalatához. A DTI tervei szerint a nevét is megváltoztató vállalkozás révén nem csak a DT magyarországi érdekeltségi körébe tartozó vállalkozásoknak nyújt majd szolgáltatásokat, de jelentős piaci szereplőként képes megjelenni a jövőben.

8. A kérelmező társaságokat irányító vállalkozások tevékenységi köréből adódóan a tranzakcióval érintett vállalkozások köre igen nagy, ám annak részletezésétől el lehet tekinteni. (A közvetetten érintett részvevők listája a kérelmezők részéről benyújtott Vj-34/2005/1 ügyiratszámú engedélyezési kérelem I/3. pontjában megtalálható.)
9. A bejelentési Űrlapban megadott adatok alapján megállapítható, hogy a tranzakcióban közvetlenül és közvetetten érintettek magyarországi összesített nettó árbevétele 2003-ban a Matáv-csoport és Wallis-csoport érintettsége miatt jóval 10 milliárd forint felett volt, míg a TCW vállalkozásrészehez kapcsolódó magyarországi nettó árbevétel nagysága 2003-ban 3,5 milliárd forint volt.
10. E forgalmi adatok alapján megállapítható, hogy az elsődlegesen kérelmezett koncentrációban érintett két vállalkozás együttes forgalma - a irányítóként, vagy irányítottként közvetve érintett vállalkozásokkal együtt - meghaladta a 10 milliárd forintot, illetve az irányítás alá kerülő éves nettó árbevétele nagyobb, mint 500 millió forint.

### **III. Az engedélykérési kötelezettség**

11. A Tpv. 1. § alapján a Tpv. „hatálya kiterjed a természetes és a jogi személynek, valamint a jogi személyiség nélküli gazdasági társaságnak ... (a továbbiakban az előzőek együtt: vállalkozás) a Magyar Köztársaság területén tanúsított piaci magatartására ... . E törvény hatálya alá tartozik, továbbá ... a vállalkozás külföldön tanúsított piaci magatartása is, ha annak hatása a Magyar Köztársaság területén érvényesülhet”.
12. A kérelem szerinti összefonódás két Magyarországon bejegyzett vállalkozás Magyarország területén tanúsított magatartásának eredményeként jön létre, ezért arra a Tpv. hatálya a fentiek értelmében kiterjed.
13. A Tpv. 23. § (1) bekezdése értelmében vállalkozások összefonódása (koncentrációja) jön létre, ha a) két vagy több előzőleg egymástól független vállalkozás összeolvad, vagy egyik a másikba beolvad, vagy a vállalkozás része a vállalkozástól független másik vállalkozás részévé válik, b) egy vállalkozás vagy több vállalkozás közösen közvetlen vagy közvetett irányítást szerez további egy vagy több tőle független vállalkozás egésze vagy része felett, vagy c) több egymástól független vállalkozás közösen hoz létre általuk irányított olyan vállalkozást, amelyben korábban végzett azonos vagy egymást kiegészítő tevékenységüket egyesítik, feltéve, hogy ez nem minősül a 11. § értelmében a gazdasági versenyt korlátozó megállapodásnak.

14. A Tpv. 23. § (2) bekezdése értelmében „közvetlen irányítással rendelkezik egy vállalkozás vagy több vállalkozás közösen, ha a) a másik vállalkozás többségi szavazati jogot biztosító üzletrészeivel, részvényeivel, illetőleg a szavazati jogok több mint ötven százalékával rendelkezik, vagy b) jogosult a másik vállalkozás vezető tisztségviselői többségének kijelölésére, megválasztására vagy visszahívására, vagy c) szerződés alapján jogosult a másik vállalkozás döntéseinek meghatározó befolyásolására, vagy d) a másik vállalkozás döntéseinek meghatározó befolyásolására ténylegesen képessé válik”.
15. A Tpv. 23. § (5) bekezdése értelmében vállalkozásrésznek minősül minden olyan eszköz vagy jog - ideértve ügyfélállományt is -, amelynek megszerzése önmagában vagy a megszerző vállalkozás rendelkezésére álló eszközökkel és jogokkal együtt elégséges piaci tevékenység végzéséhez.
16. A Telit megszerzi a TCW vállalkozásrészét. Ugyanakkor a Wallis nem szerez közvetlen irányítást a Telit felett. Amint az a Megállapodásból kiderül, a Wallis 49 százalékos tulajdonrész szerzése nem biztosítja a Wallis számára a Telit tevékenységének befolyásolásához szükséges jogokat.
17. A fentiek alapján versenytanács a Telit kérelem szerinti vállalkozásrész szerzését összefonódásnak minősítette, míg a Wallis tulajdonrész szerzését nem találta annak.
18. A kérelemben érintett vállalkozások saját tevékenységükön keresztül és közvetetten is realizáltak bevételt Magyarország területén a kérelem benyújtását megelőző üzleti évben. A Tpv. 24. § értelmében a vállalkozások összefonódásához a GVH engedélye szükséges, ha „az érintett vállalkozások ... előző üzleti évben elért együttes nettó árbevétele a tízmilliárd forintot meghaladja, és a) ... az irányítás alá kerülő ... előző évi nettó árbevétele ötszázmillió forint felett van ...”.
19. Amint az e Határozat II. szakaszának 9-10. pontjaiban foglaltakból kiderül, az érintett vállalkozások kérdéses nettó árbevételei értékei meghaladják a törvényben meghatározott küszöbértékeket.
20. Mindezek miatt az elsődlegesen kérelmezett összefonódáshoz a Tpv. 24. § (1) bekezdése alapján a Gazdasági Versenyhivatal engedélye szükséges.

#### **IV. Az érintett piac meghatározása**

21. A Tpv. 14. § (1) bekezdése értelmében az érintett piacot „a megállapodás tárgyát alkotó áru és földrajzi terület figyelembevételével kell meghatározni”.
22. A fent említett paragrafus (2) bekezdése szerint „a megállapodás tárgyát alkotó árun túlmenően figyelembe kell vennie az azt – a felhasználási célra, az árra, a minőségre és a teljesítés feltételeire tekintettel – ésszerűen helyettesítő árukat (keresleti helyettesíthetőség), továbbá a kínálati helyettesíthetőség szempontjait.”
23. A kérdéses paragrafus (3) bekezdése szerint „földrajzi terület az, amelyen kívül a) a fogyasztó 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 elsődleges engedélyezési kérelem kapcsán közvetlenül érintett piac az ingatlanüzemeltetéséhez kapcsolódó szolgáltatások piaca. A szóban forgó szolgáltatásokat az összefonódásban érintett vállalkozások jellemzően a szóban forgó piac egy valamivel szűkebb szegmensén kínálják: nevezetesen az ipari, szolgáltatási és kereskedelmi célra használható ingatlanok piacán.
25. Az adott piacon meglévő kínálati és keresleti helyettesíthetőséget is figyelembe véve az érintett piac földrajzi határait a Magyar Köztársaság határainál lehet elsődlegesen meghúzni.

26. A Telit - új vállalkozásként - üzleti tevékenységet még nem végzett. A TCW közvetlenül az ingatlanüzemeltetés piacán van jelen tevékenysége túlnyomó részével. Ezen a részpiacra a piaci részesedése pár százaléknál magasabbra becsülhető. A TCW tevékenysége az országos ingatlanhálózattal rendelkező vállalatok ingatlanjainak üzemeltetésének piacán már jelentősebb, de becslések szerint itt sem haladja meg a 10 százalékot. Az irodai ingatlanokhoz kapcsolódó hasonló tevékenységi körben a budapesti (koncentráltabb) földrajzi piacon 5 százalékra tehető, míg az ipari és logisztikai ingatlanok piacán 10 százalék körül mozoghat. Mindezek alapján megállapítható, hogy az összefonódást követően sem kerül a Telit domináns piaci pozícióba.
27. A szóban forgó tevékenység piacán a keresleti helyettesíthetőséget tekintve megállapítható, hogy arra szűk értelemben nincs lehetőség, ám a piacon nagyszámú vállalkozás nyújtja e szolgáltatásokat. A kínálati helyettesíthetőség azonban jelentős mértékű a piac nyitott és megtámadható jellege miatt.
28. A piacra való belépés vonatkozásában a versenytanács úgy ítéli meg, hogy a piacra való belépést jogi, technikai, műszaki és pénzügyi korlátok nem akadályozzák jelentős mértékben, amit mutat a piacon már jelenlévők nagy száma.
29. A versenytanács megjegyzi, hogy a helyettesíthető termékek körének kiszélesítését, illetve annak vizsgálatát nem tartotta szükségesnek, mert a helyettesíthetőség - legalábbis kínálati oldalon - amúgy is jelentős és a tágabb körű értelmezés mellett sem valószínűsíthető az összefonódás káros versenyhatásainak jelentkezése.
30. A versenytanács úgy látja, amennyiben az érintett releváns földrajzi terület határait általában tágabban határoznánk meg, akkor az összefonódásnak nyilvánvalóan továbbra sem jelentkezhetnének a verseny szempontjából káros hatásai, hisz a kínálati helyettesíthetőség esetleg nagyobb mértékű lenne ekkor.

## **V. Az összefonódás piaci hatásai**

31. A Tpv. 30. § (1) bekezdése értelmében az összefonódási tranzakció engedélyezésére irányuló kérelem elbírálásakor az eljáró hatóságnak „mérlegelnie kell az összefonódással járó előnyöket és hátrányokat”, melynek során vizsgálni kell különösen:
  - „a) az érintett piac szerkezetét; az érintett piacokon fennálló vagy lehetséges versenyt, a beszerzési és az értékesítési lehetőségeket; a piacra lépés és a piacról történő kilépés költségeit, kockázatait, valamint műszaki, gazdasági és jogi feltételeit; az összefonódás várható hatását az érintett piacokon folyó versenyre;
  - b) az érintett vállalkozások piaci helyzetét és stratégiáját, gazdasági és pénzügyi képességét, üzleti magatartását, bel- és külpiaci versenyképességét, illetve ezek várható változásait;
  - c) az összefonódásnak a szállítókra, a közbeeső és a végső fogyasztókra gyakorolt hatását.”
32. A versenytanács egyebek mellett az összefonódás horizontális-, vertikális-, portfólió- és konglomerátum hatásait vizsgálja a Gazdasági Versenyhivatal Elnökének és a Versenytanács Elnökének 1/2003. számú Közleményében (a továbbiakban: Közlemény) foglaltak szerint.
33. A versenytanács véleménye szerint a Telit vállalkozásrész szerzése a hatékony verseny kialakulása, fennmaradása vagy fejlődése szempontjából nem tekinthető kifogásolhatónak. Az összefonódásnak nem valószínűsíthetőek olyan horizontális, vertikális, portfólió és konglomerátum hatásai, melyeket a versenytanács összességükben károsnak ítélt volna.

34. Az összefonódásnak nincsenek közvetlen és érdemi horizontális hatásai, mert a koncentrációval gyakorlatilag egy új vállalkozás lép a piacra. Így a vállalkozások horizontális kapcsolataira, a piacon meglévő vállalkozások számának alakulására, a vállalkozások piaci, ezen belül is a fogyasztókat érintő kapcsolataira a kérdéses tranzakciónak nem várható negatív hatása. A tranzakcióban érintettek piaci részesedése nem jelentős, az érintett piaci szegmenseken belül is többnyire csak pár százalékos.
35. Amint arra a versenytanács e Határozatban már utalt, a szóban forgó összefonódásnak nincsenek érdemi vertikális hatásai sem, mert a szerződés nyomán létrejövő új tulajdonosi struktúra nem hat érdemlegesen a vertikális kapcsolatokra sem. A ténylegesen érintett felek a szerződést megelőzően sem és utána sem álltak és állnak majd feltehetően közvetlen vertikális termelési kapcsolatban egymással.
36. Az összefonódásnak káros portfólió és konglomerátum hatásai sem valószínűsíthetők, mivel a tranzakció következtében új termék, vagy a termékek új kombinációja nem jelenik meg a piacon és új pénzügyi források sem nyílnak meg a szereplők számára, vagy ha ez bekövetkezik, az a verseny élénkülését eredményezheti.
37. Az összefonódás piaci hatásainak értékelésekor az összefonódásnak az érintett piac szerkezetére, az érintett piacokon fennálló vagy lehetséges versenyre gyakorolt várható hatásának, az adott piacon fennálló beszerzési és az értékesítési lehetőségeknek, a piacra, illetve piacról történő be- és kilépés költségeinek, kockázatainak, valamint műszaki, gazdasági és jogi feltételeinek a számbavétele mellett a versenytanács az érintett vállalkozások piaci helyzetét és stratégiáját, gazdasági és pénzügyi képességét, üzleti magatartását, bel- és külpiaci versenyképességét, illetve ezek várható változásait is igyekezett mérlegelni eljárása során, és nem talált kifogásolni valót.
38. Az összefonódásnak a szállítókra, a közbeeső és a végső fogyasztókra gyakorolt hatását tekintve megállapítható, hogy azokra az adott tranzakciónak nincs érdemi hatása, hiszen az értékesítési folyamatot, a piac szerkezetét, a verseny folyamatának alakulását érdemben károsan nem befolyásolja.

## **VI. Engedélyezés**

39. Amint arra már e Határozat 5. pontjában kitért a versenytanács, az összefonódásban érdekelt felek a Megállapodásukban kötöttek a verseny korlátozására vonatkozó kiegészítő megállapodást. Ezt a megállapodást azonban a versenytanács nem ítélte olyannak, mint amely az engedély megadásának megtagadását, vagy az engedély feltételekhez kötését eredményezte volna a szóban forgó megállapodás időben és térben, valamint tényleges hatásában is korlátozott jellege miatt.
40. A Tpv. 30. § (2) bekezdése alapján a Gazdasági Versenyhivatal „nem tagadhatja meg az engedély megadását, ha ... az összefonódás nem hoz létre vagy nem erősít meg olyan gazdasági erőfölényt, amely akadályozza a hatékony verseny kialakulását, fennmaradását vagy fejlődését az érintett piacon ... vagy annak jelentős részén.”
41. Mindezek alapján a versenytanács a Tpv. 77. § (1) bekezdés a) pontja szerinti határozatában – egyezően a Tpv. 71. § (2) bekezdés alapján tett vizsgálói indítvánnyal – az összefonódást engedélyezte.

## **VI. Eljárási kérdések**

42. A Tpv. 63. § (3) bekezdése szerint „vállalkozás összefonódásának ellenőrzése során az érdemi határozatot a kérelem beérkezésétől, illetve a hiánypótlástól számított” határidőn belül kell meghozni.

43. A versenytanács e Határozat V. fejezetének 33-38. pontjaiban foglaltakra tekintettel - a Közlemény alapján - a kérelmezett összefonódás esetében alkalmazhatónak találta a Tpv. 63. § (3) bekezdésének ac) pontját, mely szerint a versenytanácsi határozatot 45 napon belül kell meghozni, ha az engedély a Tpv. 30. § (2) bekezdése alapján nyilvánvalóan nem tagadható meg.
44. Az eljárási díj megfizetéséről nem kellett rendelkezni, mert a kérelmező a Tpv. 62. § (1) bekezdése szerinti kettőmillió forintot előzetesen befizette.
45. A kérelmezők képviselőjük útján a kérték a tárgyalás mellőzését, ezért a versenytanács határozatát – a Tpv. 74. § (1) bekezdésének alkalmazásával – tárgyaláson kívül hozta meg.
46. Az ügyfeleket megillető jogorvoslati jog a Tpv. 83. § (1) és (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2005. április 11.