



1054 Budapest, Alkotmány u. 5.

**Levélcím:** 1391, Budapest 62. Pf. 211.

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

**Ügyszám:** Vj/82/2014.

**Iktatószám:** Vj/82-15/2014.

## **NYILVÁNOS VÁLTOZAT!**

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa a Dávid László és Társai Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. P. K.; 1026 Budapest, Guyon Richard utca 12.) által képviselt **GARHARTT Invest 2014 Zrt.** (1023 Budapest, Vérhalom utca 12-16. I. épület) kérelmezőnek összefonódás engedélyezése iránti kérelmére indult eljárásban - melyben további ügyfélként részt vett a Scheer Sándor igazgatósági tag által képviselt **Market Építő Zrt.** (1037 Budapest, Bojtár utca 53.), a Scheer Sándor igazgatósági tag által képviselt **Market International Zrt.** (1037 Budapest, Bojtár utca 53.) és a Pálffy Zsolt György ügyvezető által képviselt **Market Épületszerviz Karbantartó Kft.** (1037 Budapest, Bojtár utca 53.) - meghozta az alábbi

### **h a t á r o z a t o t**

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa engedélyezi, hogy a GARHARTT Invest 2014. Zrt. közvetlen egyedüli irányítást szerezzen a Market Építő Zrt., a Market International Zrt. és a Market Épületszerviz Karbantartó Kft. felett.

A határozat felülvizsgálatát az ügyfelek a közléstől 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, az ügyfelek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart, mely kérelmet az ügyfél a keresetlevélben terjeszthet elő.

### **I n d o k o l á s**

#### **I.**

#### **A kérelmezett összefonódás**

- 1) A GARHARTT Invest 2014. Zrt. (a továbbiakban: G-Invest) megvásárolja a Wing Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt.-től (a továbbiakban: Wing) a 2014. szeptember 16-án aláírt Részvény Adásvételi Szerződések értelmében a Market Építő Zrt. és a Market International Zrt. részvényei 51-51 százalékát, valamint a szintén 2014. szeptember 16-án

aláírt Üzletrész Adásvételi Szerződéssel a Market Épületszerviz Karbantartó Kft. üzletrészei 51 százalékát.

- 2) A G-Invest az 1) pont szerinti részvény és üzletrész vásárláshoz a 2014. október 1-jén benyújtott kérelmében a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló, többször módosított 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) VI. fejezetének rendelkezései alapján kérte a Gazdasági Versenyhivatal engedélyét. A vizsgáló által 2014. október 7-én elrendelt hiánypótlást a G-Invest 2014. október 15-én teljesítette.
- 3) A kérelmezett összefonódás a vállalkozások közötti összefonódások ellenőrzéséről szóló 139/2004/EK tanácsi rendelet alapján – a felek nyilatkozata szerint – nem bejelentés köteles. Az összefonódás engedélyezésére Magyarországon kívül más ország versenyhatósága előtt nem indult eljárás.

## **II.**

### **Az összefonódás résztvevői**

#### **A Market-csoport**

- 4) A Market Építő Zrt., a Market International Zrt. és a Market Épületszerviz Karbantartó Kft., valamint az általuk irányított vállalkozások (a továbbiakban: együtt Market-csoport) építőipari kivitelezési és ahhoz kapcsolódó karbantartási tevékenységet folytatnak, valamint épületek belső átalakítási munkáival foglalkoznak. A Market-csoport részesedése az építőipari kivitelezés magyarországi forgalmából nem éri el a 10 százalékot.
- 5) A Market-csoport tagjai a 2013. évben – a csoporton belüli forgalom nélkül – együttesen 15 milliárd forintot meghaladó nettó árbevétel érték el.

#### **A Garancsi-csoport**

- 6) A 2014 szeptemberében a jelen tranzakció lebonyolítása céljából alapított alapított – piaci tevékenységet nem végző – G-Invest a Garancsi István természetes személy által irányított vállalkozáscsoport (a továbbiakban: Garancsi-csoport) tagja. A Garancsi-csoport meghatározó súllyal sporttevékenységet végez. E mellett az alábbi tevékenységekkel foglalkozik: információ-technológiai szolgáltatások, üzletvezetés, kockázati tőkealap kezelés, világháló-portálszolgáltatás, ingatlanberuházás, saját tulajdonú ingatlanok adásvétele és bérbeadása, szarvasmarha-tenyésztés.
- 7) A Garancsi-csoport tagjai a 2013. évben – a csoporton belüli forgalom nélkül - együttesen 500 millió forintot meghaladó nettó árbevétel érték el.

### III. Engedélykérési kötelezettség

#### Összefonódás

- 8) A Tpvt. 23. § (1) bekezdés b) pontja értelmében vállalkozások összefonódása jön létre, ha egy vállalkozás vagy több vállalkozás közösen közvetlen vagy közvetett irányítást szerez valamely tőle független vállalkozás felett, vagy több tőle független, de egymástól nem független vállalkozás felett.
- 9) A Tpvt. 23. § (2) bekezdésének a) pontja szerint közvetlen irányítással rendelkezik egy vállalkozás vagy több vállalkozás közösen, ha a másik vállalkozás többségi szavazati jogot biztosító üzletrészeivel, részvényeivel, illetőleg a szavazati jogok több mint ötven százalékaival rendelkezik.
- 10) A Market Építő Zrt. és a Market International Zrt. részvényei, illetve a Market Épületszervíz Karbantartó Kft. üzletrészei 51-51 százaléka a G-Invest által történő megvásárlása a Tpvt. fent hivatkozott 23. § (1) bekezdés b) pontja és 23. § (2) bekezdés a) pontja alapján, mint több egymástól nem független (jelenleg ugyanazon vállalkozás, a Wing egyedüli irányítása alatt álló) vállalkozás feletti közvetlen egyedüli irányításteremtés vállalkozások összefonódásának minősül.

#### Küszöbértékek

- 11) A Tpvt. 24. § (1) bekezdése szerint a vállalkozások összefonódásához a Gazdasági Versenyhivataltól engedélyt kell kérni, 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 ötszázmillió forint felett van.
- 12) A Tpvt. 26. § (2) bekezdés b) pontja alapján az összefonódás közvetlen résztvevőjének minősül a közvetlen irányítást szerző vállalkozás, valamint az a vállalkozás, amely felett irányítást szereznek. A (3) bekezdés szerint közvetett résztvevőnek minősülnek azon vállalkozáscsoport [Tpvt. 15. § (2) bekezdés] további tagjai, amelybe a közvetlen résztvevő tartozik. Az (5) bekezdés értelmében érintett vállalkozáscsoport a (2) bekezdés szerinti valamely közvetlen résztvevő és az ahhoz kapcsolódó közvetett résztvevők együttese.
- 13) Az előzőek alapján a jelen összefonódás közvetlen résztvevői: a G-Invest, valamint a Market Építő Zrt., a Market International Zrt. és a Market Épületszervíz Karbantartó Kft., miáltal összefonódással érintett vállalkozáscsoportnak a Garancia-csoport és a Market-csoport minősülnek. Ezeknek a vállalkozáscsoportoknak az összefonódást megelőző (2013.) évben elért – a Tpvt. 27. § (1) bekezdése alapján számított – együttes nettó

árbevétele meghaladta a tizenötmilliárd forintot, és ezen belül mindkettő az ötszázmillió forintot, ezért a kérelmezett összefonódáshoz a Tpv. 24. § (1) bekezdése alapján a Gazdasági Versenyhivatal engedélye szükséges.

#### IV.

#### Az összefonódás értékelése

- 14) A Tpv. eddigi alkalmazási tapasztalatai alapján a Versenytanács az összefonódás horizontális-, vertikális- és portfólió hatásait vizsgálja [lásd a Gazdasági Versenyhivatal elnökének és a Versenytanács elnökének 1/2014. számú közleménye (a továbbiakban: Közlemény) 11. pontját]. A Tpv. 30. § (2) bekezdése szerint a Gazdasági Versenyhivatal engedélyezi az összefonódást, ha - az (1) bekezdésben foglaltakat figyelembe véve - az összefonódás nem csökkenti jelentős mértékben a versenyt az érintett piacon (14. §), különösen gazdasági erőfölény létrehozása vagy megerősítése következményeként.
- 15) 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 – ésszerűen 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.
- 16) 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 14) pont szerinti versenyhatások fennállhatnak.

#### *Horizontális hatás*

- 17) 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.
- 18) A Garancsi-csoportnak és a Market-csoportnak nincs azonos érintett árupiachoz tartozó tevékenysége, mert a Versenytanács gyakorlata<sup>1</sup> szerint (összhangban a Bizottság gyakorlatával<sup>2</sup>) is önálló piac az ingatlanfejlesztés, ingatlanhasznosítás (bérbeadás és bérlés), az ingatlanokhoz, illetve azok üzemeltetéséhez kapcsolódó szolgáltatások piaca, ezért az összefonódás nem jár együtt horizontális hatással.

---

<sup>1</sup> Vj/67/2004. számú ügy

<sup>2</sup> Lsd. M.6841. sz. ügy

## *Vertikális és portfólió hatás*

- 19) Egy összefonódásnak akkor lehetnek vertikális hatásai, ha van olyan érintett piac, amelyen az egyik vállalkozáscsoport eladóként, amásik pedig vevőként van jelen, azaz a két vállalkozáscsoport a termelési-értékesítési lánc egymást követő fázisaiban tevékenykedik. Ez ugyanis 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.).
- 20) 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 lehet versenyt korlátozó magatartás (pl. árukapcsolás) érvényesítésére.
- 21) A Market-csoport által végzett építőipari kivitelezés és a Garancsi-csoport ingatlanberuházási-ingatlanhasznosítási tevékenysége között az előzőek szerinti vertikális és portfólió jellegű kapcsolódás is azonosítható. A Garancsi-csoport tagjai azonban az elmúlt két évben ténylegesen nem végeztek ingatlanberuházási-ingatlanhasznosítási tevékenységet, a Market-csoport részesedése pedig az építőipari kivitelezés (mint érintett árupiac) forgalmából Magyarországon (mint érintett földrajzi piacon) lényegesen alatta marad annak a mértéknek (30 százalék), amely felett a Közlemény 14.bb) pontja alapján káros vertikális, illetve 14.bc) pontja alapján káros portfólió hatással kellene számolni.

## **Összegzés**

- 22) Az előzőekre tekintettel az eljáró versenytanács a Tpv. 76. § (1) bekezdésének a) pontja szerinti határozatában – egyezően a Tpv. 71. § (2) bekezdése alapján tett vizsgálói indítvánnyal – a kérelmezett összefonódást engedélyezte.

## **V.**

### **Eljárási kérdések**

- 23) A Gazdasági Versenyhivatal hatásköre a Tpv. 45. §-án, illetékessége a Tpv. 46. §-án alapul. E rendelkezések értelmében a Gazdasági Versenyhivatal jár el versenyfelügyeleti eljárásban e törvény 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.

- 24) Az eljáró versenytanács határozatát – a Tpv. 73. § (2) bekezdése és 74. § (1) bekezdése alapján – tárgyalás tartása nélkül hozta meg.
- 25) Az eljáró versenytanács jelen eljárásban alkalmazta a Tpv. 63. § (2) bekezdésének d) pontját, amely szerint a határozatot 30 napon belül kell meghozni, amennyiben a Tpv. 72. § (3) bekezdése alapján nem szükséges az összefonódás piaci hatásainak teljes körű vizsgálata, mert az összefonódás a Tpv. 30. §-ra figyelemmel nyilvánvalóan nem eredményezi a verseny jelentős csökkenését az érintett piacon.
- 26) A kérelmező a Tpv. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti igazgatási szolgáltatási díjat előzetesen lerőta.
- 27) Az eljárást befejező döntést a jelen esetben 25) pontban foglaltak szerint 30 napon belül kell meghozni. Az ügyintézési határidő kezdő napja a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 33. § (5) bekezdése és 65. § (1) bekezdése alapján a kérelem beérkezését követő nap, azaz 2014. október 2. Ennek megfelelően - tekintettel a Ket. 33.§ (3) bekezdésének c) pontjára, melynek értelmében a hiánypótlás kiadásától és a tényállás tisztázásához szükséges adatok közlésére irányuló felhívástól az annak teljesítéséig eltelt idő (a jelen eljárásban: 8 nap) az ügyintézési határidőbe nem számít bele - az ügyintézési határidő 2014. november 10. napján jár le, figyelemmel a Ket. 65. § (3) bekezdésére, mely szerint, ha a határidő utolsó napja olyan nap, amelyen a hatóságnál a munka szünetel (jelen esetben: 2014. november 8. szombat), a határidő a legközelebbi munkanapon jár le.
- 28) A Tpv. 44. § 2012. február 1-jétől hatályos szövege a versenyfelügyeleti eljárás tekintetében sem 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 a jelen eljárásban – bár határozatában az összefonódás engedélyezésére irányuló kérelemnek helyt adott – nem látta indokoltnak az egyszerűsített döntés alkalmazását. Ezen döntésénél az eljáró versenytanács tekintettel volt arra, hogy álláspontja szerint döntése indokolása mellett méltányolható közérdek szól a közvélemény által kiemelten figyelemmel kísérség okán [lásd a Gazdasági Versenyhivatal elnökének és a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa elnökének 3/2014. számú közleménye 17. ha) pont].

29) Az ügyfeleket megillető jogorvoslati jog a Tpv. 83. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2014. október 31.

Dr. Tóth András s.k.  
a Versenytanács elnöke  
versenytanácstagként eljárva

dr. Ruzshtiné dr. Juhász Dorina s.k.  
versenytanácstag

dr. Berki Ádám s.k.  
versenytanácstag