



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Warszawa, 22 grudnia 2022 r.

DKK-2.422.15.2022.MG

DECYZJA nr DKK-322/2022

Na podstawie art. 18 w związku z art. 13 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 275) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia, oraz Zeit Development Poland sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, **wydaje zgodę na dokonanie koncentracji** polegającej na utworzeniu przez PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia, oraz Zeit Development Poland sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu wspólnego przedsiębiorcy na zasadach określonych we wniosku zgłoszeniowym.

UZASADNIENIE

W dniu 1 marca 2022 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów („Prezes Urzędu”), na wniosek PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia („PG Dutch”), oraz Zeit Development Poland sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Zeit”; dalej łącznie z PG Dutch: „Zgłaszający”) wszczął postępowanie antymonopolowe w sprawie koncentracji polegającej na utworzeniu przez PG Dutch oraz Zeit wspólnego przedsiębiorcy na zasadach określonych we wniosku zgłoszeniowym.

W związku z faktem, iż:

- 1) spełnione zostały niezbędne przesłanki uzasadniające obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji, bowiem:
 - łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji – w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia zamiaru koncentracji – przekroczył na terytorium

Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 50 mln euro, tj. kwotę określoną w art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 275 – dalej zwanej: „*ustawą o ochronie konkurencji*”);

— utworzenie przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy jest sposobem koncentracji, określonym w art. 13 ust. 2 pkt 3 *ustawy o ochronie konkurencji*;

2) nie występuje w tej sprawie żadna okoliczność z katalogu przesłanek z art. 14 *ustawy o ochronie konkurencji*, wyłączająca obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji;

zostało wszczęte, na podstawie art. 49 ust. 2 w związku z art. 13 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 3 *ustawy o ochronie konkurencji* postępowanie antymonopolowe w sprawie koncentracji, o czym, zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), Prezes Urzędu zawiadomił Zgłaszających pismem z dnia 8 marca 2022 r.

Wobec tego, że w przedmiotowej koncentracji występuje wspólny rynek właściwy (tj. lokalny rynek wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie), a uznając, że jeden ze Zgłaszających, który zarówno posiada powierzchnię magazynową, jak i może wywierać wpływ na wynajem takiej powierzchni należącej do podmiotów trzecich, którą zarządza, w oparciu o dane przedstawione przez Zgłaszających, łączne udziały Zgłaszających w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) znacznie przekroczyłyby wysokość 20%. Z tego względu niezbędne było przeprowadzenie w tej sprawie badania rynku, w związku z czym konieczne było przedłużenie o 4 miesiące terminu zakończenia postępowania antymonopolowego w tej sprawie postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2022 r. nr DKK-81/2022.

Badaniem objęto konkurentów Zgłaszających, działających na rynku właściwym, na którym pokrywa się działalność uczestników koncentracji, tj. na lokalnym rynku wynajmu powierzchni magazynowych w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie). Pytania skierowane do ankietowanych przedsiębiorców dotyczyły m.in. wielkości posiadanej powierzchni magazynowej, warunków zarządzania powierzchnią magazynową i ewentualnej dalszej sprzedaży oraz wielkości przychodów z wynajmu w 2021 r.

W wyniku przeprowadzonego postępowania Prezes Urzędu ustalił, co następuje:

Uczestnicy koncentracji

Aktywni uczestnicy koncentracji (dalej: „Zgłaszający”):

1) **PG Dutch** – jest wehikułem korporacyjnym, należącym do grupy kapitałowej Panattoni (dalej: „Grupa Panattoni”), na czele której stoi [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 1 w Załączniku nr 1]. Grupa Panattoni jest ostatecznie kontrolowana przez [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 2 w Załączniku nr 1].

Grupa Panattoni świadczy usługi deweloperskie związane ze wznoszeniem nieruchomości przemysłowych, magazynowych i biurowych, a w ramach usług zarządzania obiektami świadczy kompleksową obsługę administracyjną i operacyjną, w tym w zakresie prowadzenia rozliczeń mediów, zapewnienia sprawności urządzeń technicznych oraz profesjonalnego wyglądu magazynów. Grupa Panattoni działa również na rynku wynajmu powierzchni magazynowych w całej Polsce, w szczególności regionach: Polski Centralnej (województwo łódzkie), Warszawy (województwo mazowieckie), Poznania (województwo wielkopolskie), Górnego Śląska (województwo śląskie), Polski Północnej (województwo pomorskie), Wrocławia (województwo dolnośląskie) oraz Polski Wschodniej. Grupa Panattoni świadczy swoje usługi w Stanach Zjednoczonych, Kanadzie, Niemczech, Polsce, Słowacji, Czechach, Wielkiej Brytanii, Holandii i Hiszpanii.

W skład Grupy Panattoni wchodzi następujące spółki posiadające siedzibę w Polsce lub generujące obrót na terytorium RP:

Tabela nr 1

Podmiot	Siedziba	Przedmiot faktycznie wykonywanej działalności
Panattoni Europe sp. z o.o.	Warszawa	Działalność holdingowa i administracyjna
Dornfelder sp. z o.o.	Warszawa	Działalność administracyjna
Panattoni Construction Europe sp. z o.o.	Warszawa	Świadczenie usług deweloperskich
Panattoni Development Europe sp. z o.o.	Warszawa	Zarządzanie nieruchomościami, świadczenie usług deweloperskich
Panattoni Development Company sp. z o.o. sp. k.	Warszawa	Świadczenie usług deweloperskich
Panattoni Development Company sp. z o.o.	Warszawa	Komplementariusz Panattoni Development Company sp. z o.o. sp. k.
PDC Industrial Center 91 sp. z o.o.	Warszawa	Świadczenie usług deweloperskich, sprzedaż wybudowanych nieruchomości budynkowych

Ponadto Grupa Panattoni współkontroluje w Polsce 79 przedsiębiorców celowych, prowadzących działalność w zakresie wynajmu powierzchni magazynowych oraz sprzedaży wybudowanych nieruchomości budynkowych.

Źródło: WID

Obrót wygenerowany przez Grupę Panattoni w 2021 r. w UE wyniósł [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 3 w Załączniku nr 1] euro, w tym w Polsce ponad [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 4 w Załączniku nr 1].

2) **Zeit** - jest spółką, która nie prowadziła dotychczas działalności operacyjnej w Polsce. Jej aktywność obejmuje zaangażowanie poprzez spółkę JV (Vespolina sp. z o.o., która w 2021 r. nie prowadziła jeszcze działalności operacyjnej) w obecnie nieoperacyjny projekt budowy obiektu magazynowego w regionie Górnego Śląska¹. Planowana przyszła działalność obejmuje działalność deweloperską w zakresie nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi, doradztwo techniczne oraz roboty budowlane związane z budową wielkopowierzchniowych obiektów przemysłowych i innych. Zeit także jest zaangażowany projekt magazynowy w regionie Górnego Śląska przez spółkę JV

Zeit należy do grupy GS E&C (dalej: „**Grupa GS E&C**”) kontrolowanej przez [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 1 w Załączniku nr 2]. Dwa podmioty (grupy podmiotów) [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 2 w Załączniku nr 2]. Grupa GS E&C prowadzi w Polsce działalność w zakresie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne, ciepłe, gazowe, pokrycia dachowe) oraz doradztwa technicznego. Obecnie Grupa GS E&C w Polsce zaangażowana jest w roboty budowlane związane z wznoszeniem fabryki akumulatorów dla LG Chemical Wrocław Energy sp. z o.o.

Grupa GS E&C posiada w Polsce następujące spółki zależne: Danwood S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, która zajmuje się dostarczaniem prefabrykowanych drewnianych domów szkieletowych na rynek europejski oraz prowadzeniem sprzedaży pod własną marką, oraz GS Engineering & Construction Poland sp. z o.o. z siedzibą w Biskupicach Podgórnych, świadcząca usługi budowlane oraz pomocnicze. Ponadto GS Engineering & Construction Poland sp. z o.o. z siedzibą Biskupicach Podgórnych sprawuje współkontrolę nad Lignana sp. z o.o. z siedzibą w

¹ Jest to projekt wspólny z Grupa Panattoni, na który Prezes Urzędu wydał zgodę decyzją nr DKK-7/2022.

Warszawie oraz Lignana sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie (drugim współkontrolującym jest LU Project Polish LP Sarl z siedzibą w Luksemburgu, spółka należąca do Grupy Panattoni). Podmioty Lignana są zaangażowane w projekt magazynowy w regionie Wrocławia (zarząd nad tym magazynem, w tym w zakresie wynajmu powierzchni sprawuje Grupa Panattoni).

Łączny obrót wygenerowany przez Grupę GS E&C w 2021 r. wyniósł [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 3 w Załączniku nr 2] euro, z czego w UE [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 4 w Załączniku nr 2] euro, w tym w Polsce [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 5 w Załączniku nr 2] euro.

Pasywny uczestnik koncentracji

Wspólny przedsiębiorca (dalej „JV” lub „Wspólny Przedsiębiorca”) – będzie spółką z ograniczoną odpowiedzialnością utworzoną przez Zgłaszających w celu realizacji wspólnego projektu, polegającego na budowie obiektu magazynowo-logistycznego o łącznej powierzchni magazynowej około [tajemnica przedsiębiorstwa], którego powierzchnia będzie wynajmowana podmiotom trzecim. [tajemnica przedsiębiorstwa].

[tajemnica przedsiębiorstwa].

Podstawa prawna i cel gospodarczy koncentracji

Planowana transakcja została zgłoszona w trybie art. 13 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 3 *ustawy o ochronie konkurencji* i polega na utworzeniu przez Wnioskodawców wspólnego przedsiębiorcy. Podstawą zgłoszenia zamiaru niniejszej koncentracji jest list intencyjny [tajemnica przedsiębiorstwa], w którym określono strukturę i założenia współpracy w ramach Wspólnego Przedsiębiorcy, jak również podjęcie określonych czynności i zawarcie umów związanych z utworzeniem Wspólnego Przedsiębiorcy.

Przed dokonaniem koncentracji, [tajemnica przedsiębiorstwa]. Po uzyskaniu zgody Prezesa UOKiK na koncentrację, każdy ze Zgłaszających nabędzie po 50% udziałów we Wspólnym Przedsiębiorcy.

Zastrzeżonymi sprawami wymagającymi jednomyślnej zgody wspólników JV będą: [tajemnica przedsiębiorstwa].

Ponadto, [tajemnica przedsiębiorstwa].

Zgłaszający wskazują, że planowana koncentracja ma charakter komercyjny i dotyczy realizacji wspólnego przedsięwzięcia Zgłaszających.

Rynki właściwe, na które koncentracja wywiera wpływ

Zgodnie z treścią art. 4 pkt 9 *ustawy o ochronie konkurencji*, przez rynek właściwy rozumie się rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość, są uznawane przez ich nabywców za substytuty oraz są oferowane na obszarze, na którym ze względu na ich rodzaj i właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji. A zatem rynek ten wyznaczają zasadniczo dwa elementy: towar (rynek produktowy) i terytorium (rynek geograficzny).

Jak zostało wskazane powyżej Grupa Panattoni świadczy usługi deweloperskie związane z obiektami przemysłowymi, magazynowymi i biurowymi, a także zarządza obiektami podmiotów trzecich oraz świadczy usługi wynajmu powierzchni w wielu regionach Polski, m.in. w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie).

Grupa GS E&C prowadzi działalność w związaną z wynajmem powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) i jest zaangażowana w jeszcze nieoperacyjny projekt w regionie Górnego Śląska (województwo śląskie) oraz w działalność w zakresie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz doradztwa technicznego.

JV zrealizuje przedsięwzięcie wzniesienia inwestycji nieruchomościowej o charakterze magazynowym w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie), a następnie wynajmie wybudowaną powierzchnię magazynową podmiotom trzecim oraz będzie prowadzić działania mające na celu sprzedaż tej powierzchni magazynowej.

Zważywszy na kryteria wyznaczania rynków właściwych, na które koncentracja wywiera wpływ, zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z 23 grudnia 2014 r. *w sprawie*

zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców (Dz. U. z 2018 r., poz. 367 – dalej „Rozporządzenie”), Prezes Urzędu uznał, że:

A) rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym jest lokalny rynek wynajmu powierzchni magazynowych w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie).

Zgodnie bowiem z definicją zawartą w *Rozporządzeniu* rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym (poziomym), jest każdy rynek produktowy, na którym zaangażowani są co najmniej dwaj przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji (ryniki wspólne) i gdzie koncentracja prowadzi do uzyskania łącznego udziału w rynku geograficznym w wysokości większej niż 20%.

Jak zostało wskazane powyżej działalność obu Zgłaszających oraz JV pokrywa się na lokalnym rynku wynajmu powierzchni magazynowych w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie), a ich łączny udział w nim przekracza próg 20%.

Poniżej przedstawiono szczegółowe uzasadnienie określenia rynku właściwego w aspekcie produktowym oraz geograficznym, a także jego charakterystykę.

1. Uzasadnienie określenia rynku w aspekcie produktowym i geograficznym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym.

1.1. Uzasadnienie określenia rynku, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym w aspekcie produktowym.

Zgodnie z utrwaloną praktyką decyzyjną Komisji Europejskiej rynek nieruchomości można podzielić na rynek usług deweloperskich (*real estate development services*), rynek wynajmu nieruchomości (*real estate rental*) oraz rynek zarządzania nieruchomościami (*real estate management*)². W swoich dotychczasowych decyzjach Komisja Europejska³ wyrażała stanowisko, iż w przypadku wynajmu powierzchni - nieruchomości komercyjne oraz mieszkalne stanowią oddzielne rynki produktowe. Jednocześnie zgodnie z dotychczasową

² Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.2825 - Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA, Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.6020 - ACS/Hochtief, Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.6834 - Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate, Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.7203 - Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro.

³ Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.1937 – Skandia Life / Diligentia, Decyzja Komisji Europejskiej - Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro.

praktyką orzeczniczą Prezesa Urzędu⁴ w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych wyróżnia się jako odrębne, rynki: wynajmu powierzchni biurowej, wynajmu powierzchni handlowo-usługowej oraz wynajmu powierzchni przemysłowej. Definiując rynek wynajmu powierzchni komercyjnej, Prezes Urzędu⁵ wskazał, że powierzchnia magazynowa charakteryzuje się dużymi możliwościami adaptacji w zakresie przeznaczenia danych powierzchni na różne cele – m.in. magazynowe, produkcyjne i inne. W konsekwencji, Prezes Urzędu powierzchnie magazynowe dotychczas uznawał za mogące być z łatwością przekształcone w powierzchnie do innych celów przemysłowych.

Ze względu na rozwój rynku magazynowego w ciągu ostatnich 10 lat, obecnie uzasadnionym jest wyodrębnienie nowego rynku asortymentowego z zakresu działalności polegającej na wynajmie powierzchni tj. rynku asortymentowego wynajmu powierzchni magazynowej. Łączna powierzchnia magazynowa w Polsce w 2021 r. wyniosła 23,79 mln m², podczas gdy w 2015 r. było to 9,9 mln m², a w 2010 r. jedynie 6,4 mln m²⁶. Region Wrocławia (województwo dolnośląskie) zalicza się do regionów, na obszarze których oddano do użytku w ciągu 2021 r. najwięcej powierzchni magazynowej (206 000 m²), zaś całkowita wielkość powierzchni będącej w tym województwie w budowie wyniosła 655 500 m²⁷. W efekcie rynek wynajmu powierzchni przemysłowej w segmencie magazynowym doznał istotnych zmian. Wzrost odsetka powstałej celem wynajmu powierzchni magazynowej wśród powierzchni przemysłowej (nieskonkretyzowanej) świadczy o zmianach od strony popytowej oraz podażowej na rynku wynajmu powierzchni magazynowej w Polsce, odkąd Prezes Urzędu definiował rynki wynajmu powierzchni komercyjnej w Polsce w 2014 r.

Obecnie, w zakresie substytucyjności powierzchni magazynowej przeznaczonej na wynajem względem pozostałych rodzajów powierzchni przemysłowej przeznaczonej na wynajem wskazać należy niski poziom wymienności tych dóbr. Obecnie, ze względu na dynamiczny wzrost powierzchni magazynowej w Polsce oraz zmiany w popycie, powierzchnia przemysłowa inna niż magazynowa nie charakteryzuje się substytucyjnością względem powierzchni magazynowej. Inne rodzaje powierzchni przemysłowej niż powierzchnia magazynowa powstają głównie w ramach projektów zindywidualizowanych

⁴ Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 28 czerwca 2005 r. nr RWA-18/2005; Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 12 lipca 2010 r. nr DKK-64/10; Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 4 czerwca 2014 r. nr DKK-72/14.

⁵ Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 28 czerwca 2005 r. nr RWA-18/2005; Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 12 lipca 2010 r. nr DKK-64/10; Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 4 czerwca 2014 r. nr DKK-72/14.

⁶ Rynek powierzchni magazynowych w Polsce po IV kwartale 2021 r., luty 2022, magazyny.pl, Jones Lang LaSalle, (dalej: „Raport JLL”).

⁷ Raport JLL

(tzw. BTS – „*build to suit*”), które realizowane są na konkretne zamówienie przyszłego najemcy/właściciela, wymagających indywidualizacji powierzchni w zakresie jej wielkości, lokalizacji, układu, zindywidualizowanego wyposażenia oraz innych potrzeb i wymogów zdeterminowanych planowaną do prowadzenia tam określoną działalnością. Ze względu na zindywidualizowane walory, w szczególności układ powierzchni niekoniecznie dostosowany do operacjonalizacji wózkami widłowymi, lokalizację nieoptymalizowaną dla prowadzenia działalności logistyki ostatniej mili oraz ze względu na dużą dynamikę wzrostu powierzchni magazynowej, powierzchnie przemysłowe inne niż magazynowe nie są na bieżąco adaptowane na powierzchnię magazynową. Ewentualna zmiana powierzchni przemysłowej innej niż magazynowa w powierzchnię magazynową ma charakter trwały i zazwyczaj przyjmuje formę zburzenia powierzchni przemysłowej innej niż magazynowa i wzniesienie nowej powierzchni magazynowej na wynajem. Jeżeli natomiast chodzi o adaptację powierzchni magazynowej na powierzchnię przemysłową, to ze względu na wysoką presję popytową na powierzchnię magazynową, powierzchnia magazynowa nie jest przekształcana w inne rodzaje powierzchni przemysłowej. Powierzchnia magazynowa oraz powierzchnia przemysłowa, ze względu na rozwój i profesjonalizację rynków wynajmu powierzchni komercyjnej w Polsce, nie są już zatem uznawane za substytucyjne względem siebie, a tym samym nie mogą stanowić jednego rynku właściwego produktowo.

Zgłaszający w toku postępowania wskazali, że ich zdaniem rynkiem właściwym dla przedmiotowej koncentracji w aspekcie produktowym jest rynek wynajmu powierzchni przemysłowej (magazynowej). Ze względu na powyżej przedstawioną argumentację właściwym jest jednak ich rozdzielenie i wyodrębnienie w zakresie powierzchni komercyjnej rynków: wynajmu powierzchni biurowej, wynajmu powierzchni handlowo-usługowej, wynajmu powierzchni magazynowej oraz wynajmu powierzchni przemysłowej.

1.2. Uzasadnienie określenia rynku, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym w aspekcie geograficznym.

Zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem⁸, definiując rynek wynajmu powierzchni przemysłowych (magazynowych) w ujęciu geograficznym, Prezes Urzędu wyodrębnił oddzielne rynki dla kilku regionów Polski, obejmujących: Wrocław, Poznań, Polskę Centralną, Górny Śląsk, Warszawę, Polskę Północną oraz Kraków, które swoim obszarem

⁸ Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 4 czerwca 2014 r. nr DKK-72/14.

pokrywają się odpowiednio z obszarem województwa: dolnośląskiego, wielkopolskiego, łódzkiego, śląskiego i mazowieckiego (przy czym często wyodrębnia się Warszawę-miasto od Warszawy-regionu) oraz Polskę Północną (województwo pomorskie) i Kraków (województwo małopolskie).

JV będzie prowadzić działalność w zakresie wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie). Na tym obszarze działalność prowadzą już Zgłaszający. Ze względu na powyższe rynkiem właściwym w przedmiotowej sprawie jest lokalny rynek wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie).

2. Charakterystyka rynku właściwego, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym

2.1 Wynajem powierzchni magazynowej

W zakresie popytowym odnotować należy wysoką presję na budowę nowej powierzchni magazynowej w Polsce. Zgodnie z raportem JLL⁹ powierzchnia magazynowa powstająca w latach 2015-2021 w większości nie miała charakteru spekulacyjnego, gdyż ok. 70% powstającej powierzchni magazynowej było zabezpieczone umowami przednajmu już na etapie wznoszenia obiektów¹⁰. W grudniu 2021 r. współczynnik niewynajętej powierzchni magazynowej wynosił 5%¹¹. Głównymi najemcami powierzchni magazynowych przeznaczonych na wynajem są operatorzy logistyczni oraz przedsiębiorcy zajmujący się dostawą oraz dystrybucją, którzy magazyny wykorzystują w ramach prowadzonej przez siebie działalności. Jak wskazuje Raport JLL 77,4% powierzchni magazynowej jest wynajmowane przez przedsiębiorców z branż logistycznej i handlowej.

Powierzchnia magazynowa powstaje w ustandaryzowanych obiektach budowlanych zlokalizowanych w typowych parkach logistycznych, położonych w lokalizacji odpowiadającej największej grupie najemców powierzchni magazynowej. Ze względu na fakt, że głównymi najemcami powierzchni magazynowych na wynajem są operatorzy logistyczni oraz przedsiębiorcy zajmujący się dostawą oraz dystrybucją, to na bieżąco

⁹ Rynek powierzchni magazynowych w Polsce po IV kwartale 2021 r., luty 2022, magazyny.pl, Jones Lang LaSalle, (dalej: „Raport JLL”).

¹⁰ Ibidem.

¹¹ Ibidem.

budowane nowoczesne powierzchnie magazynowe powstają w lokalizacjach usytuowanych blisko dużych ośrodków aglomeracyjnych, umożliwiających usprawnienie procesów dostawy produktów z magazynów do tych ośrodków aglomeracyjnych, w szczególności w ramach tzw. logistyki ostatniej mili.

Na wysokość cen wynajmu powierzchni magazynowej wpływają przede wszystkim: rozmiar powierzchni, maksymalna liczba najemców, położenie magazynu w regionie oraz w Polsce, stan i rodzaj infrastruktury magazynu oraz specyfika przystosowania magazynu do planowanej do prowadzenia w magazynie działalności najemcy.

Wysokość czynszu za wynajem magazynów różni się pomiędzy powierzchniami położonymi przy istotnych trasach samochodowych, a położonymi przy wjeździe do wojewódzkiego miasta lub w okolicy stref industrialno-ekonomicznych. Wpływ na wysokość czynszu ma rozmiar powierzchni podlegającej wynajmowi oraz przygotowanie magazynu do specyfiki (wymogów) branży najemcy. Przykładowo dla najemców działających w branży logistycznej (w szczególności przedsiębiorstwa kurierskie) konieczne jest przygotowanie infrastruktury wjazdowej i wyjazdowej po obydwu stronach magazynu (tzw. systemu *cross-docking*), natomiast w przypadku działalności handlowej wymogiem infrastrukturalnym jest monitoring warunków przechowywania pakunków w magazynie jak: wilgotność, temperatura lub właściwa infrastruktura (układ magazynu) do korzystania z wózków widłowych. Specjalizacja danego magazynu do określonej działalności stanowi podstawę dla wyższego czynszu.

W praktyce stawki czynszowe różnią się w zależności od najemcy oraz spełnienia potrzeb konkretnego nabywcy. Wysokość czynszu uzależniona jest od strategii biznesowej właściciela magazynu, gdyż niektórym właścicielom magazynów zależy na szybkim znalezieniu najemcy (co powoduje gotowość akceptacji niższego czynszu oraz bardziej, a czasem mniej, elastycznych terminów zawartych umów najmu), a innym właścicielom magazynu na maksymalizacji przychodów generowanych przez magazyn (co determinuje podejmowanie współpracy z najemcami o ugruntowanej pozycji na rynku, niepodatnymi na wahania rynkowe i sytuację gospodarczą, często podpisując umowy na dłuższy okres najmu).

Ze względu na dane i informacje uzyskane w postępowaniu, jak również ze względu na odmienną specyfikację powierzchni magazynowej i przemysłowej oraz odmienne

przeznaczenie tych powierzchni uznać należy, że powierzchnie przemysłowe oraz powierzchnie magazynowe nie mają charakteru substytucyjnego.

2.2 Uzasadnienie powiązania powierzchni wynajmowanej przez PG Dutch z powierzchnią, której wynajmem zarządza PG Dutch

Jak zostało wskazane powyżej Grupa Panattoni prowadzi działalność zarówno w zakresie wynajmu posiadanej powierzchni magazynowej, jak i zarządzania powierzchnią magazynową przeznaczoną na wynajem, której właścicielami są podmioty trzecie. W zakresie działalności polegającej na oferowaniu na wynajem powierzchni komercyjnej o charakterze magazynowym, Zgłaszający przedstawili, że działalność ta, pod względem produktowym, powinna obejmować wyłącznie powierzchnie posiadane przez Zgłaszających (jako właściciele lub współwłaściciele), gdyż zdaniem Grupy Panattoni powierzchnia, której wynajmem Grupa Panattoni zarządza oraz powierzchnia Grupy Panattoni, którą posiada do celów wynajmu podmiotom trzecim należy do dwóch różnych działalności operacyjnych, tj. działalności na rynku wynajmu powierzchni magazynowych oraz odrębnej działalności prowadzonej na odrębnym rynku właściwym, polegającej na świadczeniu usług zarządzania nieruchomościami komercyjnymi (w ewentualnym segmencie powierzchni magazynowych).

Grupa Panattoni podniosła trzy argumenty w zakresie definicji rynku właściwego wskazując na: aspekt asortymentowy (argumentując o „połączeniu przez Prezesa Urzędu dwóch, niesubstytucyjnych, w ocenie tej Grupy, produktów, tworzących odrębne rynki właściwe [tj.: rynek wynajmu powierzchni magazynowej oraz rynek usług zarządzania powierzchnią magazynowej], co mogłoby powodować sumę udziałów wszystkich uczestników rynku przekraczającą 100% całości rynku”), aspekt geograficzny (argumentując, że „rynek zarządzania nieruchomościami i zarządzania powierzchnią magazynową są rynkami o innych wymiarach geograficznych tj.: rynek zarządzania nieruchomościami stanowi rynek krajowy, podczas gdy rynek wynajmu powierzchni ma wymiar lokalny o wymiarze województwa”) oraz na brak wpływu na wynajem powierzchni zarządzanej (argumentując o „związaniu zarządzającej Grupy Panattoni instrukcjami właściciela, który autonomicznie podejmuje ostateczną decyzję co do wynajmu nieruchomości”).

W pierwszej kolejności należy wskazać, że większość magazynów wznoszonych przez Grupę Panattoni stanowią [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 5 w Załączniku nr 1]. Zindywidualizowana powierzchnia magazynowa (tzw. magazyny BTS, ang. *built-to-suit* – „projekty szyte na miarę”) stanowi ok. [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 6 w Załączniku nr 1] % całej powierzchni magazynowej, wzniesionej przez Grupę Panattoni w Polsce w okresie ostatnich 5 pełnych lat kalendarzowych (okres 2017-2021). Wybudowane przez Grupę Panattoni nieruchomości magazynowo-logistyczne są następnie komercjalizowane w drodze wynajmu lub sprzedaży. Jako że ok. 70% całej powstającej powierzchni magazynowej (zarówno niezindywidualizowanej, jak również BTS) jest zabezpieczona umowami przednajmu już na etapie wznoszenia obiektów, nie ma znaczącej różnicy pomiędzy procesem komercjalizacji magazynów niezindywidualizowanych a BTS.

W regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) Grupa Panattoni posiada [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 7 w Załączniku nr 1].

Podmiotami działającymi na rynku wynajmu powierzchni magazynowej są nie tylko (I) właściciele powierzchni magazynowej, którzy sami wynajmują ją podmiotom trzecim, ale również (II) podmioty, które w imieniu właścicieli powierzchni magazynowej wynajmują tę powierzchnię podmiotom trzecim. Za należące do drugiej grupy (II) uznać należy podmioty, które, pomimo że nie są właścicielami powierzchni magazynowej, niemniej wskutek innych okoliczności (faktycznych lub prawnych, w tym zobowiązań kontraktowych) zarządzają wynajmem powierzchni magazynowej. Zlecenie zarządu wynajmem, nawet przy zachowaniu prawa właściciela magazynu do podjęcia ostatecznej decyzji co do wynajmu, stanowi zazwyczaj oddelegowanie obowiązków i przekazanie ich w całości usługodawcy do wykonania. W wyniku takiego powierzenia powierzający zarząd wynajmem właściciel powierzchni magazynowej w większości przypadków zaprzestaje prowadzenia spraw związanych z tym przedmiotem pozostawiając je przyjmującemu zlecenie świadczenia usług zarządu wynajmem, ograniczając swoją interakcję w zakresie wynajmu magazynu do interakcji z zarządcą wynajmem, który przedstawia mu wszystkie kwestie wymagające akceptacji. W efekcie przyjmujący zlecenie świadczenia zarządu wynajmem staje się podmiotem mającym de facto wpływ na wynajem zarządzanej nieruchomości.

Ze strony popytowej należy wskazać, że dla najemcy w praktyce rynkowej irrelevantny jest ostateczny właściciel nieruchomości, gdyż ten – wobec czynności i aktywności zarządcy nieruchomości – pozostaje pasywny. Przedmiotem umowy o

zarządzanie jest powierzenie obowiązków zarządzania nieruchomością i jej wynajmem podmiotowi profesjonalnie świadczącemu takie usługi, któremu z tytułu wykonywania zobowiązań przysługuje wynagrodzenie. W efekcie, niezależnie od faktu, że właściciel posiada ostateczne prawo decyzji o zawarciu umowy wynajmu, przyjąć należy, że kontrolę nad wynajmem posiada podmiot sprawujący zarząd nad wynajmem. Zarządzając wynajmem nieposiadanych powierzchni magazynowych zarządca wynajmem tej powierzchni poznaje oczekiwania rynkowe wynajmujących, oczekiwania rynkowe najemców, koordynuje ceny wynajmu, ustala i standaryzuje warunki wynajmu, harmonizuje oczekiwania właścicieli magazynów względem swoich oczekiwań, jak również zna oczekiwane stawki właścicieli powierzchni magazynowej, do grupy których sama również się zalicza. Ostatecznie więc zarządca wynajmem posiada wiele informacji gospodarczych o rynku, o oczekiwaniach podmiotów konkurencyjnych na rynku właściwym oraz jako, że jest konkurentem (wynajmującym) podmiotów, których powierzchnię wynajmuje, może koordynować swoje zachowania cenowe jako wynajmujący własną i cudzą powierzchnię.

Umowa o zarządzanie przedstawiona w toku postępowania w sprawie koncentracji przez Grupę Panattoni (oraz wskazana jako wzór dla zawieranych umów) jest umową na czas [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 8 w Załączniku nr 1]¹², ostatecznie brak jest realnych argumentów odmawiających wpływu Grupie Panattoni na zarząd wynajmem i kształtowanie jego warunków, w tym ceny.

[Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 10 w Załączniku nr 1]. Tym samym Grupa Panattoni, która sama jest właścicielem lub współwłaścicielem powierzchni magazynowej, ma aktualną wiedzę co do zasad obowiązujących w procesach związanych z wynajmem, w tym wysokości stawek czynszowych obowiązujących w poszczególnych regionach Polski, jak również oczekiwań stawek czynszowych zarówno ze strony popytowej, jak również podażowej. Podkreślić bowiem należy, że Grupa Panattoni posiada nieruchomości magazynowe w każdym regionie Polski, w którym również sprawuje na rzecz podmiotów trzecich zarząd wynajmem powierzchni magazynowych. Jako, że Grupa Panattoni jest konkurentem podmiotów, których powierzchnię wynajmuje, może koordynować swoje zachowania cenowe jako wynajmujący własną i cudzą powierzchnię. Tym samym należy ocenić, że strategia cenowa Grupy Panattoni jako zarządcy wynajmem jest zbieżna z jej strategią cenową jako podmiotu wynajmującego powierzchnię magazynową. W efekcie, o ile

¹² [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 9 w Załączniku nr 1]

właściciel powierzchni nie będzie prowadził własnej, aktywnej polityki czynszowej, konkurencja pomiędzy Grupą Panattoni działającą jako właściciel magazynów, a właścicielami magazynów, których magazynami Grupa Panattoni zarządza ograniczona będzie do konkurencji jakościowej oferowanego dobra (tj. do rywalizacji opartej o atrakcyjność jakościową magazynu przejawiającą się w jego położeniu, rozmiarze, stanie technicznym oraz obecności infrastruktury magazynu) a nie do rywalizacji cenowej (w postaci wysokości czynszu za m² w tym samym standardzie). [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 11 w Załączniku nr 1] W konsekwencji należy przyjąć, że magazyny posiadane przez Grupę Panattoni, jak i magazyny, których wynajmem Grupa Panattoni zarządza nie odbiegają znacznie od siebie standardem i *know-how* ich zorganizowania, zaprojektowania i wykonania. Ze względu na niewielkie możliwości rywalizacji jakościowej o najemcę pomiędzy magazynami Grupy Panattoni działającej jako właściciel magazynów, a magazynami, którymi Grupa Panattoni zarządza, należy przyjąć, że możliwość Grupy Panattoni zarządu wynajmem magazynu konkurenta, w tym w szczególności znajomość stawek czynszowych oraz możliwość koordynacji cenowej, daje Grupie Panattoni istotny wpływ na fakt wynajmu oraz warunki i cenę wynajmu.

Stwierdzić zatem należy, że w takiej sytuacji to Grupa Panattoni, korzystając ze swojej wiedzy pochodzącej z wynajmu własnych magazynów oraz ze znajomości rynku, oczekiwań innych właścicieli magazynów, których wynajmem magazynów zarządzają, jak i oczekiwań najemców – [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 12 w Załączniku nr 1] – posiada istotny wpływ na warunki wynajmu magazynów. W praktyce propozycje warunków wynajmu wypracowane przez zarządcę wynajmem są akceptowane przez właścicieli magazynów. Oznacza to bezpośredni wpływ Grupy Panattoni na ceny, wysokość czynszu, standardy i sytuację rynkową. W efekcie należy przyjąć, że Grupa Panattoni wykonując zarząd wynajmem powierzchni magazynowej posiada bezpośredni wpływ na wynajem tej powierzchni.

W tym zakresie przytoczyć należy fragmenty opinii ankietowanych przez Prezesa Urzędu w toku postępowania w sprawie koncentracji przedsiębiorców, którzy wskazywali bezpośrednio na wpływ Grupy Panattoni wynikający z zawartych umów zarządzania magazynami na rynek wynajmu powierzchni magazynowej, tj. wskazywali, że koncentracja nie doprowadzi do ograniczenia konkurencyjności na rynku właściwym, o ile umowy o zarządzanie nieruchomościami nie będą zawarte na czas nieokreślony oraz że udział Grupy Panattoni patrząc z perspektywy własności obiektów może nie być miarodajny dla oceny siły rynkowej Grupy Panattoni i wynikać może z modelu działalności Grupy Panattoni

polegającego na szybkiej sprzedaży już wynajętych hal. W praktyce hale nienależące już do Grupy Panattoni, ale przez nie zarządzane, nadal utrzymują słowo »Panattoni« w nazwie parku.

Mając zatem powyższe na względzie Prezes Urzędu, na podstawie zebranego materiału dowodowego, zdecydował o zakwalifikowaniu powierzchni magazynowej zarządzanej przez Grupę Panattoni, jako powierzchni na wynajem której Grupa ta ma istotny wpływ i włączeniu jej do wynajmowanej powierzchni magazynowej, należącej do Grupy Panattoni, a w konsekwencji do udziału Grupy Panattoni wynikającego z posiadanej powierzchni magazynowej należy, w ocenie Prezesa Urzędu, również doliczyć udział wynikający z powierzchni magazynowej, której wynajmem zarządza Grupa Panattoni. Doliczenie to uzasadnia bowiem zakres działalności Grupy Panattoni oraz usługi, które ta Grupa świadczy na podstawie umów o zarządzanie nieruchomością (powierzchnią magazynową), bowiem obok zwykłego zarządu nieruchomością Grupa Panattoni zarządza również wynajmem powierzchni magazynowej. Grupa Panattoni w ramach umów zarządzania wynajmem powierzchni magazynowej uzyskuje realny wpływ na wynajem powierzchni magazynowej i to niezależnie od faktu czy ostatecznym decydującym o kwestii wynajmu jest właściciel.

2.3 Pozycja rynkowa uczestników koncentracji i ich konkurentów

Jak wskazano powyżej, w toku postępowania, Prezes Urzędu przeprowadził badanie rynku właściwego, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym celem ustalenia jego wielkości, wartości oraz struktury podmiotowej. Badaniem objęto konkurentów uczestników koncentracji, prowadzących działalność w zakresie wynajmu powierzchni magazynowych na lokalnym rynku właściwym geograficznie w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie).

Ze względu na ograniczenie przedmiotu badania do działalności polegającej na wynajmie powierzchni magazynowej ankiety zawierające pytania dotyczące przedmiotowego rynku zostały skierowane do 28 podmiotów działających w tym zakresie w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie). Ankieta została odesłana Prezesowi Urzędu przez 26 podmiotów, z czego tylko 18 przedsiębiorców wskazało, że aktywnie podejmuje działalność na rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) oraz udzieliło odpowiedzi na pytania Prezesa Urzędu.

Badanie przeprowadzone przez Prezesa Urzędu objęło wszystkie znane Prezesowi Urzędu (w oparciu o raporty branżowe) oraz wskazane przez Zgłaszających i ankietowanych przedsiębiorców podmioty będące konkurentami uczestników koncentracji w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie).

Z danych i informacji uzyskanych w toku przeprowadzonego badania wynika, że w 2021 r. na rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) wynajmowano 2 363 588 m² powierzchni magazynowej¹³, a przedsiębiorcy objęci badaniem uzyskali z tego tytułu przychody na poziomie 289 129 794 złotych.

Poniższa tabela przedstawia łączne udziały Zgłaszających na rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) w 2021 r. w ujęciu ilościowym:

Tabela nr 2 – Udziały Zgłaszających w 2021 r. w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) w ujęciu ilościowym:

2021 r.	Udział [w %] według badania Prezesa Urzędu
Powierzchnia Grupy Panattoni posiadane pod wynajem	[10-15%] [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 13 w Załączniku nr 1]
Powierzchnia, której wynajmem zarządza Grupa Panattoni	[30-40%] [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 13 w Załączniku nr 1]
Powierzchnia, które Grupa Panattoni posiada pod wynajem lub której wynajmem zarządza	[40-50%] [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 13 w Załączniku nr 1]
Powierzchnia Grupy GS E&C posiadane pod wynajem	[0-5%] [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 6 w Załączniku nr 2]
Łącznie	[40-50%] [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 1 w Załączniku nr 3]

¹³ Według Raportu JLL wielkość tego rynku wyniosła 2 976 000 m², co sugeruje, że udziały rynkowe obliczone na podstawie przeprowadzonego przez Prezesa Urzędu badania mogą przeszacowywać rzeczywiste udziały.

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonego badania rynku

Jak wynika z powyższej tabeli, udziały Grupy Panattoni w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (woj. dolnośląskie) w ujęciu nominalnym w oparciu o wielkość tego rynku oszacowaną w badaniu Prezesa Urzędu wyniosły w 2021 r. [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 14 w Załączniku nr 1] %, a grupy GS E&C [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 7 w Załączniku nr 2] % (grupa GS E&C nie jest aktywna na rynku zarządzania powierzchnią). Łączny udział uczestników koncentracji w tym rynku w 2021 r. wynosił. ok. [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 2 w Załączniku nr 3] % w oparciu o wielkość tego rynku oszacowaną w badaniu Prezesa Urzędu.

Potencjalny udział JV będzie wynosił [5-10%] [tajemnica przedsiębiorstwa] w odniesieniu do wielkości rynku wg badania. Jako że Grupa Panattoni [tajemnica przedsiębiorstwa], udział ten potencjalnie można by przypisać Grupie Panattoni, co powodowałoby, że udział Grupy Panattoni w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) w ujęciu ilościowym uwzględniając powierzchnię zarządzaną wynosiłby [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 15 w Załączniku nr 1] % przyjmując wielkość rynku ustaloną w wyniku przeprowadzonego przez Prezesa Urzędu badania rynku. Łączny udział w tym rynku uczestników koncentracji z uwzględnieniem powierzchni magazynowej należącej do JV wyniosłby [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 3 w Załączniku nr 3] % w odniesieniu do wielkości rynku ustalonej przez Prezesa Urzędu w toku badania. Jednakże udział w rynku powierzchni magazynowej powstającej w ramach niniejszej koncentracji przypisywany JV lub Grupie Panattoni ma charakter wyłącznie poglądowy, gdyż jest odnoszony do wielkości rynku (wielkości powierzchni magazynowej) z 2021 r. powiększonej o powierzchnię planowanej JV, podczas, gdy nie jest znana wielkość rynku w 2023 r., kiedy JV najwcześniej rozpocznie działalność.

Natomiast udziały Zgłaszających na rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) w 2021 r. w ujęciu wartościowym wyniosły:

Tabela nr 3 – Udziały Zgłaszających w 2021 r. w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) w ujęciu wartościowym

w 2021 r.	Udział [w %] według badania Prezesa Urzędu
Przychód z wynajmu powierzchni Grupy Panattoni	[0-5%] Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 16 w

	Załączniku nr 1]
Szacunkowy przychód właścicieli powierzchni magazynowej z wynajmu powierzchni magazynowej, której wynajmem zarządza Grupa Panattoni	[30-40%] Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 16 w Załączniku nr 1]
Przychód Grupy Panattoni z wynajmu posiadanej powierzchni magazynowej oraz szacunkowy przychód właścicieli powierzchni magazynowej z wynajmu powierzchni magazynowej, której wynajmem zarządza Grupa Panattoni	[40-50%] [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 8 w Załączniku nr 1]
Przychód z wynajmu powierzchni posiadanej pod wynajem Grupy GS E&C	[0-5%] [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 8 w Załączniku nr 2]
Łącznie	[40-50%] [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 8 w Załączniku nr 3]

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonego badania rynku

Jak wynika z powyższej tabeli, udziały Grupy Panattoni w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (woj. dolnośląskie) w ujęciu wartościowym, z uwzględnieniem powierzchni zarządzanej wyniosły [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 17 w Załączniku nr 1]%, a grupy GS E&C wyniosły [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 9 w Załączniku nr 2]% (grupa GS E&C nie zarządza powierzchnią).

Struktura podmiotowa rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie), uwzględniająca wszystkie podmioty, które posiadają co najmniej 5% w rynku właściwym przedstawiała się w 2021 r. następująco

Tabela nr 4 – Udziały rynkowe Zgłaszających oraz ich konkurentów w rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo wielkopolskie) w 2021 r.

Konkurent	względem wielkości rynku według badania Prezesa Urzędu
Panattoni	[40-50%] [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 18 w Załączniku nr 1]%
GS E&C	[0-5%][Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 10 w Załączniku nr 2]%
Panattoni + GS E&C	[40-50%][Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 5 w Załączniku nr 3]%
Prologis	[20-30%][Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 5 w Załączniku nr 3]%
Mapletree Management (Poland) S.A. (Mapletree Investments)	[5-10%][Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 5 w Załączniku nr 3]%
Segro	[5-10%][Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 5 w Załączniku nr 5]%

Hines Polska sp. z o.o.	[5-10%] [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 5 w Załączniku nr 5]%
Hillwood Polska sp. z o.o.	[0-5%][Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 5 w Załączniku nr 5]%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonego badania rynku

Z przedstawionych powyżej danych wynika, że największymi konkurentami uczestników koncentracji na lokalnym rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) w 2021 r. są: Prologis Poland Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Mapletree Management (Poland) S.A. (Mapletree Investments) z siedzibą w Warszawie, Segro Poland sp. z o.o. z siedziba w Poznaniu, Hines Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Hilwood Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, których udział w 2021 r. w ujęciu ilościowym wyniósł, w oparciu o wielkość rynku ustaloną przez Prezesa Urzędu odpowiednio [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 6 w Załączniku nr 3]%

W ujęciu wartościowym udziały Mapletree Management (Poland) S.A. (Mapletree Investments) z siedzibą w Warszawie, Segro Poland sp. z o.o. z siedziba w Poznaniu, Prologis Poland Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Hines Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Hilwood Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w 2021 kształtowały się natomiast odpowiednio: [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 7 w Załączniku nr 3]%

2.4 Opinie konkurentów uczestników koncentracji

W toku postępowania Prezes Urzędu zwrócił się do konkurentów uczestników koncentracji prowadzących działalność w zakresie wynajmu powierzchni magazynowych w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) z prośbą m.in. o wyrażenie opinii na temat wpływu planowanej koncentracji na konkurencję w zakresie świadczonych przez przedsiębiorcę usług.

Większość konkurentów nie przekazała opinii w tym zakresie. Natomiast podmioty, które przekazały opinię, w większości nie wskazywały zagrożenia płynącego z koncentracji¹⁴. Jeden z przedsiębiorców wskazał, że Grupa Panattoni w 2021 r. była liderem jeżeli chodzi o powierzchnię magazynową już dostarczoną, jak i w budowie, a to, że jej udział postrzegany z perspektywy własności obiektów jest dużo mniejszy może nie być miarodajne dla oceny siły rynkowej i wynikać może z modelu działalności Grupy Panattoni, polegającego na szybkiej sprzedaży już wynajętych hal, zaś inny przedsiębiorca zwrócił uwagę, że Grupa Panattoni

¹⁴ Wskazały tak trzy podmioty konkurencyjne.

posiada już obszerne portfolio w regionie Wrocławia, zastrzegając przy tym, że w regionie tym są też realizowane projekty innych podmiotów, co zapewnia różnorodność i swobodę wyboru.

B) koncentracja nie wywiera wpływu na żaden rynek w układzie wertykalnym

Zgodnie z definicją zawartą w *Rozporządzeniu*, rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie wertykalnym (pionowym), jest każdy rynek właściwy, jeżeli równocześnie:

- działa na nim co najmniej jeden przedsiębiorca uczestniczący w koncentracji i jest on równocześnie rynkiem zakupu lub sprzedaży (poprzedni lub następny szczebel obrotu), na którym działa którykolwiek z pozostałych przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji oraz;
- udział w rynku przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji na którymkolwiek z tych rynków przekracza 30%, bez względu na to, czy aktualnie istnieje powiązanie typu dostawca – odbiorca między tymi przedsiębiorcami.

W toku przeprowadzonego postępowania nie zidentyfikowano żadnych rynków, na które przedmiotowa koncentracja wywiera wpływ w układzie wertykalnym (pionowym), bowiem uczestnicy koncentracji nie prowadzą działalności na rynkach będących jednocześnie rynkami poprzedniego bądź następnego szczebla obrotu, w których indywidualny lub łączny udział tych przedsiębiorców przekraczałby 30%.

W przedmiotowej koncentracji mogą natomiast wystąpić potencjalne powiązania wertykalne pomiędzy Panattoni Development Europe (spółką z Grupy Panattoni) a JV na rynku usług zarządzania nieruchomościami oraz rynku usług deweloperskich. Zgłaszający zakładają, że [tajemnica przedsiębiorstwa].

Rynek usług zarządzania nieruchomościami

W swoich dotychczasowych decyzjach z zakresu kontroli koncentracji dotyczących sektora nieruchomości Komisja Europejska rozróżniała usługi zarządzania nieruchomościami, wynajmu powierzchni w nieruchomościach i usługi deweloperskie¹⁵. W aspekcie geograficznym rynek właściwy dla wynajmu różnego rodzaju powierzchni handlowo-

¹⁵ Decyzja Komisji Europejskiej COMP IV/M.2825 – Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA, Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.6020 – ACS/ Hochtief.

usługowej został określony jako lokalny, tzn. wyznaczany z perspektywy poszczególnych miast¹⁶, natomiast dla zarządzania nieruchomościami i realizacji nieruchomości – jako krajowy. Także zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem Prezesa Urzędu¹⁷, rynek usług zarządzania nieruchomościami definiuje się jako krajowy, obejmujący terytorium Polski.

Zgodnie z informacjami zawartymi w zgłoszeniu, szacunkowy udział Grupy Panattoni w 2021 r. w krajowym rynku zarządzania wszystkimi nieruchomościami (szersze ujęcie produktowe) wyniósł [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 19 w Załączniku nr 1]%, zaś w krajowym rynku zarządzania nieruchomościami komercyjnymi (węższe ujęcie produktowe) – [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 20 w Załączniku nr 1]. Grupa GS E&C w 2021 r. nie prowadziła działalności na rynku zarządzania nieruchomościami w Polsce.

Rynek usług deweloperskich

Grupa Panattoni świadczy usługi deweloperskie związane z obiektami przemysłowymi, magazynowymi i biurowymi, polegające m.in. na budowie budynków, wyborze i koordynowaniu prac architekta i generalnego wykonawcy, a także pośredniczy w wyszukiwaniu potencjalnych najemców powierzchni (Grupa Panattoni nie jest natomiast stroną podpisanych umów najmu). Działalność deweloperska Grupy Panattoni dotyczy budowy powierzchni magazynowych (parków logistycznych) na zlecenie niezależnych osób trzecich (inwestorów), którzy są właścicielami budowanych obiektów. Grupa Panattoni świadczyć będzie usługi deweloperskie na rzecz JV.

Komisja Europejska¹⁸ wyraziła pogląd, zgodnie z którym usługi deweloperskie dotyczące powierzchni komercyjnych (obejmujące powierzchnię przemysłową, biurową oraz handlową) mogą stanowić oddzielny rynek od usług deweloperskich powierzchni mieszkalnych. Komisja pozostawiła jednak otwartą kwestię definitywnego określenia właściwego rynku w ujęciu produktowym. Rynek usług deweloperskich - zawierający w sobie usługi deweloperskie dotyczące powierzchni komercyjnych - jest określony jako krajowy, obejmujący terytorium Polski.

¹⁶ Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.2110 – Deutsche Bank / SEI / JV, Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.1937 – Skandia Life/Diligentia, COMP/M.1289 – Harbert Management / DB / Bankers Trust / SPP / Ohman i COMP/M.2825 – Fortis/Bernheim-Comofi.

¹⁷ Decyzja Prezesa UOKiK z dnia 26 lipca 2004 r. nr DOK – 71/2004 oraz decyzja Prezesa UOKiK z dnia 30 września 2004r. nr DAR – 13/2004.

¹⁸ Decyzja Komisji Europejskiej COMP/M.6834 – Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate.

Jak zostało wskazane powyżej, w odniesieniu do rynku produktowego rozważać można szerokie ujęcie rynku, czyli rynku usług deweloperskich lub wąskie, w którym wyróżnia się rynek usług deweloperskich powierzchni komercyjnych oraz rynek usług deweloperskich w zakresie inwestycji mieszkalnych. W niniejszej sprawie nie istnieje jednak konieczność ostatecznego rozstrzygnięcia tej kwestii, gdyż obojętnie od przyjętego wariantu koncentracja nie wywrze wpływu w układzie wertykalnym.

Zgodnie z informacjami zawartymi w zgłoszeniu, szacunkowy udział Grupy Panattoni w 2021 r. w krajowym rynku usług deweloperskich (szersze ujęcie produktowe) wyniósł: [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 21 w Załączniku nr 1] %, zaś w krajowym rynku usług deweloperskich dotyczących powierzchni komercyjnych (węższe ujęcie produktowe): [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 22 w Załączniku nr 1]%. Grupa GS E&C nie prowadziła w 2021 r. działalności na rynku usług deweloperskich w Polsce.

C) koncentracja nie wywiera wpływu w układzie konglomeratowym

W toku przeprowadzonego postępowania nie zidentyfikowano żadnych rynków, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie konglomeratowym, ponieważ żaden z uczestników koncentracji nie dysponuje udziałem w jakimkolwiek rynku, obejmującym terytorium RP lub jego część, na którym prowadzi działalność, przekraczającym próg 40%.

Na podstawie zgromadzonego materiału i powyższych ustaleń

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Przepis art. 18 *ustawy o ochronie konkurencji* stanowi, iż Prezes Urzędu wydaje zgodę, w drodze decyzji, na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku, przy czym zgodnie z art. 4 pkt 10 tej ustawy przez pozycję dominującą rozumie się pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie mu możliwości działania w znacznym zakresie niezależnie od konkurentów, kontrahentów oraz konsumentów; domniemywa się, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40%.

Podstawowym celem postępowania antymonopolowego w sprawach koncentracji jest ustalenie, czy w wyniku zrealizowania zamierzonej transakcji dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji na rynku właściwym. Przykładem takiego istotnego ograniczenia

konkurencji jest powstanie lub umocnienie pozycji dominującej. Należy jednakże podkreślić, że o ile powstanie lub umocnienie pozycji dominującej będzie zawsze prowadziło do ograniczenia konkurencji na rynku, to do ograniczenia konkurencji może dojść także w przypadkach, kiedy w wyniku koncentracji nie powstaje lub nie umacnia się pozycja dominująca. Samo stwierdzenie „istotne ograniczenie konkurencji” wykracza zatem poza kwestię powstania lub umocnienia pozycji dominującej i ma szersze znaczenie. Obejmuje bowiem sytuacje, kiedy w wyniku dokonanej koncentracji konkurencja zostaje poważnie ograniczona, a nie wiąże się to z powstaniem pozycji dominującej – może to mieć miejsce przykładowo na rynkach oligopolistycznych.

Powołany przepis wskazuje, że to intensywność ograniczenia konkurencji będzie determinowała treść rozstrzygnięcia Prezesa Urzędu. Oznacza to, że nie każde ograniczenie konkurencji, będące wynikiem planowanej fuzji będzie skutkowało wydaniem zakazu dokonania koncentracji, a jedynie mające charakter „istotnego” ograniczenia.

Analiza skutków niniejszej koncentracji wykazała, iż w jej wyniku nie dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji na żadnym z rynków, na których prowadzą działalność jej uczestnicy. Uzasadniając powyższe należy wskazać, co następuje:

Koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym na lokalny rynek wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie).

Analiza skutków niniejszej koncentracji dała podstawy do stwierdzenia, że w jej wyniku nie dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji na wyżej wskazanym rynku. Łączny udział uczestników koncentracji obliczony w oparciu o dane zgromadzone przez Prezesa Urzędu w toku przeprowadzonego badania rynku, nieznacznie przekracza próg 40%, z którym *ustawa o ochronie konkurencji* wiąże domniemanie posiadania pozycji dominującej. Ponadto uczestnicy koncentracji spotykają się z konkurencją ze strony innych uczestników tego rynku.

Łączny udział uczestników koncentracji w lokalnym rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) w 2021 r. kształtował się w ujęciu ilościowym [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 8 w Załączniku nr 3] % (według badania Prezesa Urzędu), a w ujęciu wartościowym ok. [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 9 w Załączniku nr 3] %. [tajemnica przedsiębiorstwa].

Wielkość łącznego udziału rynkowego Zgłaszających wynika głównie z pozycji rynkowej Grupy Panattoni, której udział w 2021 r. kształtował się na poziomie [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 23 w Załączniku nr 1]% (według badania Prezesa Urzędu) w ujęciu ilościowym oraz [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 24 w Załączniku nr 1]% w ujęciu wartościowym. Udział drugiego ze Zgłaszających, tj. Grupy GS E&C, nie przekraczał w tym okresie poziomu 5% i wynosił [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 11 w Załączniku nr 2]% (według badania Prezesa Urzędu) w ujęciu ilościowym i [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 12 w Załączniku nr 2]% w ujęciu wartościowym.

Ponadto na lokalnym rynku wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (województwo dolnośląskie) uczestnicy koncentracji spotykają się z silną konkurencją ze strony innych uczestników tego rynku, których udział rynkowy stanowi przeciwwagę dla siły rynkowej uczestników koncentracji. Największymi konkurentami uczestników koncentracji na lokalnym rynku wynajmu powierzchni są Prologis Poland Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Mapletree Management (Poland) S.A. (Mapletree Investments) z siedzibą w Warszawie, Segro Poland sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, Hines Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Hilwood Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, których udział w 2021 r. w ujęciu ilościowym w oparciu o wielkość rynku ustaloną przez Prezesa Urzędu wyniósł odpowiednio: [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 10 w Załączniku nr 3]%. W ujęciu wartościowym udziały Mapletree Management (Poland) S.A. (Mapletree Investments) z siedzibą w Warszawie, Segro Poland sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, Prologis Poland Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Hines Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Hilwood Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w 2021 kształtowały się natomiast odpowiednio: [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 11 w Załączniku nr 3]%

W przedmiotowej koncentracji stronami są: Grupa Panattoni – aktywny uczestnik rynku wynajmu powierzchni magazynowej, zarządzania wynajmem magazynami, wznoszenia magazynów (parków logistycznych i nieruchomości logistycznych) oraz Grupa GS E&C – pozostający co prawda aktywnym podmiotem na rynkach, na których działa Panattoni, jednak działającym na nich w wyłącznie ograniczonym zakresie. Grupa GS E&C w zakresie wynajmu powierzchni magazynowej, poza przedmiotową koncentracją, jest zaangażowana w regionie Wrocławia tylko w jeden projekt magazynowy, który był realizowany wspólnie z Grupą Panattoni i nad którym jest sprawowana przez tych przedsiębiorców wspólna kontrola. Podkreślić także należy, że ta wspólna powierzchnia magazynowa jest zarządzana przez

Grupę Panattoni. Udział rynkowy Grupy GS E&C w zakresie wynajmu powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia ma zatem wyłącznie charakter formalny. Uczestnictwo Grupy GS E&C zatem zarówno w tym projekcie, jak i w mającym powstać w wyniku tej koncentracji wspólnym przedsiębiorcy ma przede wszystkim charakter kapitałowy.

Koncentracja nie doprowadzi do bezpośredniej utraty presji konkurencyjnej pomiędzy jej uczestnikami, gdyż uczestnicy Ci wciąż konkurują pomiędzy sobą w zakresie wynajmu posiadanej bądź zarządzanej powierzchni. W drugiej kolejności należy natomiast wskazać brak podstaw do przyjęcia, że stworzone JV umożliwi uczestnikom koncentracji koordynację polityki cenowej, a w konsekwencji osłabi konkurencję na rynku. Koncentracja dotyczy wyłącznie wybudowania oraz komercjalizacji nowego, nieistniejącego jeszcze magazynu. W ramach koncentracji nie zajdą okoliczności ani działania, których celem, elementem koniecznym lub incydentalnym mogłaby być koordynacja polityki cenowej. Ponadto, magazyn mający powstać w ramach niniejszej koncentracji nie będzie stanowić parku logistycznego o znacznych rozmiarach powierzchni, a co za tym idzie udziału rynkowego. Szacowany udział JV w rynku wynajmu powierzchni magazynowej wyniesie bowiem ok. [5-10%] p[tajemnica przedsiębiorstwa]. W konsekwencji JV, na podstawie powierzchni magazynu mającego zostać wybudowanym w ramach koncentracji, będzie mieć relatywnie niewielki udział rynkowy. Jak wskazano natomiast wyżej, Zgłaszający spotykają się z istotną konkurencją ze strony pozostałych, znaczących uczestników rynku lokalnego. Niski przyrost udziałów w powiązaniu z niską aktywnością rynkową Grupy GS E&C na rynku właściwym nie spowoduje, że w wyniku koncentracji nie dokona się istotna (względem pozostałych uczestników rynku właściwego) koncentracja kapitału, ani nie zostaną wygenerowane okoliczności zwiększające presję rynkową na nabywców (najemców). W wyniku transakcji nie nastąpi koncentracja udziałów rynkowych podmiotów, będących aktywnymi uczestnikami koncentracji, gdyż Grupa GS E&C pozostaje stosunkowo pasywnym strategicznie uczestnikiem rynku właściwego.

Koncentracja w tym zakresie nie wpłynie więc znacząco na rynek właściwy. W wyniku koncentracji nie nastąpi zatem kumulacja udziałów uczestników koncentracji, bowiem transakcja dotyczy utworzenia wspólnego przedsiębiorcy i każdy ze Zgłaszających w zakresie dotychczas prowadzonej działalności pozostanie niezależnym uczestnikiem tego rynku. Podmioty te będą nadal względem siebie konkurentami.

W wyniku koncentracji w regionie Wrocławia powstanie nowa powierzchnia magazynowa, na którą popyt stale rośnie. Mimo prawie czterokrotnego wzrostu powierzchni magazynowej w Polsce w ciągu ostatniej dekady¹⁹, takiego rodzaju powierzchni nadal jest zbyt mało względem zapotrzebowania rynkowego. Należy przyjąć, że wzrost rynku e-commerce spowodowany rozwojem technologicznym, zwiększeniem dostępu do Internetu oraz gwałtowny rozwój sprzedaży internetowej, w połączeniu z sukcesywnym wzrostem majątku przeciętnych polskich konsumentów, będą generować dalszy wzrost konsumpcji, a co za tym idzie stały wzrost zapotrzebowania na nową powierzchnię magazynową.

Wskazać także należy, że koncentracja w rzeczywistości stanowi wyłącznie element [tajemnica przedsiębiorstwa]. W konsekwencji założeń biznesowych Grupa Panattoni rocznie dokonuje kilkudziesięciu koncentracji przeprowadzanych na podstawie założeń modelu biznesowego finansowania nowych inwestycji magazynowych. Innymi niż Grupa Panattoni uczestnikami takich koncentracji (partnerami biznesowymi Grupy Panattoni) zazwyczaj są [Tajemnica Przedsiębiorstwa, pkt 25 w Załączniku nr 1].

W efekcie brak jest przesłanek, aby przyjąć, że dokonanie tej koncentracji istotnie wpłynie na konkurencję na rynku właściwym. Objęci, przeprowadzonym przez Prezesa Urzędu w toku postępowania badaniem rynku, konkurencji Zgłaszających nie wskazywali na zagrożenia dla konkurencji na rynku właściwym, które mogą powstać w wyniku dokonania się tej koncentracji.

W sprawie nie zidentyfikowano rynków właściwych, na które koncentracja wywierałaby wpływ w układzie wertykalnym, jak i konglomeratowym.

Mając powyższe na uwadze Prezes Urzędu uznał, iż zamierzona koncentracja spełnia kryterium wskazane w art. 18 *ustawy o ochronie konkurencji*, bowiem w jej wyniku nie dojdzie do istotnego ograniczenia konkurencji na wskazanych rynkach, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej.

W związku z powyższym orzeczono, jak w sentencji.

POUCZENIE:

¹⁹ Raport JLL.

Zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 275) w związku z art. 479²⁸ § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.) – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 9 w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1125), odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów podlega opłacie stałej w kwocie 1000 zł.

Zgodnie z art. 103 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie, spółka handlowa powinna wykazać także, że jej wspólnicy albo akcjonariusze nie mają dostatecznych środków na zwiększenie majątku spółki lub udzielenie spółce pożyczki.

Zgodnie z art. 105 ust. 1 zd. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, wniosek o przyznanie zwolnienia od kosztów sądowych należy zgłosić na piśmie lub ustnie do protokołu w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Stosownie do treści art. 117 § 1, § 3 i § 4 zd. 1 Kodeksu postępowania cywilnego strona zwolniona przez sąd od kosztów sądowych w całości lub części, może domagać się ustanowienia adwokata lub radcy prawnego. Osoba prawna lub inna jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność sądową, niezwolniona przez sąd od kosztów sądowych, może się domagać ustanowienia adwokata lub radcy prawnego, jeżeli wykaże, że nie ma dostatecznych środków na poniesienie kosztów wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego. Wniosek o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego strona zgłasza wraz z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych lub osobno, na piśmie lub ustnie do protokołu, w sądzie, w którym sprawa ma być wytoczona lub już się toczy.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
DYREKTOR
Departamentu Kontroli Koncentracji
Robert Kamiński

Otrzymują:

1) PG Dutch Holding I B.V., Holandia

(decyzja z załącznikiem nr 1)

2) Zeit Development Poland sp. z o.o., Wrocław

(decyzja z załącznikiem nr 2)

3) A/A

(decyzja z załącznikami nr 1-3)