



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
w Warszawie**

RWA-42-1-2005/MM

Warszawa, dn. 09 marca 2005r.

DECYZJA nr RWA- 6/2005

Na podstawie art. 17 w związku z art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jedn.: Dz. U. z 2003r. Nr 86, poz. 804 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 28 ust. 6 tej ustawy i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 18 poz. 172 z późn. zm.), po przeprowadzeniu postępowania antymonopolowego wszczętego na wniosek spółki Plaza Centers (Europe) B.V. z siedzibą w Amsterdamie (Holandia) – w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – **wyraża się zgodę na dokonanie koncentracji** polegającej na przejęciu przez Plaza Centers (Europe) B.V. z siedzibą w Amsterdamie (Holandia):

- wyłącznej kontroli nad spółką Sadyba Centre S.A. w Warszawie,
- wyłącznej kontroli nad spółką Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o.o. w Warszawie.

UZASADNIENIE

W dniu 22 grudnia 2004r. do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wpłynęło zgłoszenie zamiaru koncentracji, określonej w art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na przejęciu przez Plaza Centers (Europe) B.V. z siedzibą w Amsterdamie (Holandia) wyłącznej, bezpośredniej kontroli nad spółkami: Sadyba Centre S.A. w Warszawie, Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o.o. w Warszawie.

Ww. zgłoszenie zostało opłacone stosownie do treści art. 77 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz przepisów rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 12 kwietnia 2001r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wszczęcie postępowania antymonopolowego oraz trybu ich uiszczania (Dz. U. Nr 34, poz. 404).

Na podstawie informacji zawartych w zgłoszeniu zamiaru koncentracji oraz informacji przekazanych w jego uzupełnieniu Prezes UOKiK ustalił, iż łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w rozpatrywanej koncentracji w 2003 r. – tj. w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia – określony zgodnie z art. 15 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a także stosownie do przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 maja 2001r. w sprawie obliczania obrotu przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji

(Dz. U. Nr 60, poz. 611), wyniósł 191.409.739 EURO tj. 779.631.008 zł. Oznacza to, że przewidziany w art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów próg powodujący powstanie obowiązku zgłoszenia koncentracji, wynoszący 50.000.000 euro, został w rozpatrywanej sprawie przekroczony.

Jednocześnie, jak ustalił Prezes UOKiK, w przypadku analizowanej koncentracji nie zaistniała żadna z przesłanek egzoneracyjnych wyłączających obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji, wskazanych w art. 13 pkt 1 i pkt 3-6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku z powyższym, z uwagi na to, że: a/ przejęcie kontroli nad innym przedsiębiorcą jest jedną z form koncentracji, określoną w art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów; b/ niniejsze zgłoszenie zamiaru koncentracji zostało dokonane przez podmiot, który był do tego uprawniony i jednocześnie zobowiązany na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy; c/ spełniona została niezbędna przesłanka określona w art. 12 ust. 1 ustawy, a jednocześnie nie wystąpiły przesłanki negatywne wymienione w art. 13 pkt 1 i pkt 3-6 ww. ustawy – w dniu 22 grudnia 2004r. Prezes UOKiK, działając na podstawie art. 44 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wszczął w przedmiotowej sprawie postępowanie w sprawie koncentracji, o czym zawiadomił Plaza Center (Europe) B.V. pismem z dnia 12 stycznia 2005r.

W toku postępowania antymonopolowego, w uzupełnieniu zgłoszenia zamiaru koncentracji, Zgłaszający przekazał Prezesowi UOKiK informacje i dokumenty wymagane do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pismami z dnia 25 stycznia 2005r. oraz z dnia 25 lutego 2005r.

W toku postępowania Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

I. Opis transakcji

Zgłoszona koncentracja dokonywana jest w trybie określonym w art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polega na przejęciu wyłącznej kontroli przez Zgłaszającego nad spółkami Sadyba oraz Hokus Pokus. Obecnie, kontrola nad spółkami Sadyba i Hokus Pokus wykonywana jest łącznie przez Zgłaszającego oraz Sprzedającego w taki sposób, że:

(i) Sprzedający posiada obecnie ważny tytuł prawny do 50.000 akcji zwykłych imiennych serii A spółki Sadyba Centre S.A. o wartości nominalnej 4 zł każda akcja, oznaczonych numerami A 0.000.001 – 0.050.000, o całkowitej wartości nominalnej 200.000 zł, stanowiących 50% całkowitego wyemitowanego, istniejącego i opłaconego w całości kapitału zakładowego tej spółki; Sprzedający jest równolegle właścicielem 797 udziałów Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy udział i o całkowitej wartości nominalnej 39.850 zł, stanowiących 50% całkowitego ustanowionego, istniejącego i opłaconego w całości kapitału zakładowego Hokus;

(ii) Zgłaszający posiada obecnie ważny tytuł prawny do 50.000 akcji zwykłych imiennych serii A Sadyba Centre S.A. o wartości nominalnej 4 zł każda akcja, oznaczonych numerami A 0.050.001 – 0.100.000, o całkowitej wartości nominalnej 200.000 zł, stanowiących 50% całkowitego wyemitowanego, istniejącego i opłaconego w całości kapitału zakładowego Sadyba; Zgłaszający kontroluje równolegle spółkę Projekt Leaders and Zenith Associate B.V. (spółka należąca do grupy kapitałowej PLAZA) właściciela 797 udziałów Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy udział i o całkowitej

wartości nominalnej 39.850 zł, stanowiących 50% całkowitego ustanowionego, istniejącego i opłaconego w całości kapitału zakładowego Hokus

W następstwie przedmiotowej koncentracji, Zgłaszający nabędzie od Sprzedającego cały pakiet posiadanych przez Sprzedającego akcji spółki Sadyba Centre S.A. oraz udziałów spółki Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o.o. W ten sposób, Zgłaszający stanie się właścicielem 100% akcji spółki Sadyba Centre S.A. i 100% udziałów spółki Hokus i tym samym obejmie wyłączną kontrolę nad tymi przedsiębiorcami.

Przejęcie kontroli nad spółkami Sadyba Centre S.A. oraz Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o.o. przez Zgłaszającego będzie dokonane w dwóch równolegle przeprowadzanych transakcjach. Kluczową kwestią dla Zgłaszającego jest jednak, aby transakcje nabycia akcji Sadyba Centre S.A. i udziałów Hokus Pokus Sp. z o.o. zostały zrealizowane równocześnie. Podpisany przez Zgłaszającego i Sprzedającego list intencyjny (załączony do niniejszego zgłoszenia) zawiera również postanowienie, że umowy nabycia akcji Sadyba Centre S.A. i udziałów Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o.o. będą wykonane m.in. pod warunkiem uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

II. Przyczyny i cele gospodarcze transakcji

W świetle wyjaśnień przekazanych przez Zgłaszającego, rozpatrywana w toku niniejszego postępowania koncentracja dokonywana jest z zamiarem wykonania strategii Zgłaszającego polegającej na efektywnym zarządzaniu centrami handlowymi oraz centrami rozrywki, które należą do podmiotów z grupy Zgłaszającego. W ocenie Zgłaszającego, efektywne zarządzanie możliwe do zapewnienia w największym stopniu, gdy centrum (handlowe lub rozrywki) ma jednego właściciela. W obecnym stanie faktycznym zarówno centrum handlowe, jak i centrum rozrywki, nad który spółkami zarządzającymi (Sadyba Centre S.A. i Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o.o.) sprawowana jest obecnie łączna kontrola przez Zgłaszającego i Sprzedającego znajdują się w jednym miejscu - centrum Sadyba Best Mall. To jedna z podstawowych przyczyn, dla których Zgłaszający uznaje zasadność przeprowadzenia przedmiotowej koncentracji i objęcia nad "całym kompleksem" kontroli wyłącznej.

Celem osiągnięcia bardziej efektywnego zarządzania jest z jednej strony, zamiar wygenerowania większego zysku dla właściciela, z drugiej zaś, zapewnienie lepszej jakości usług oferowanych konsumentowi.

III. Uczestnicy koncentracji:

A/ Plaza Center (Europe) B.V. z siedzibą w Amsterdamie (Holandia) (dalej również: Zgłaszający) – będący aktywnym uczestnikiem koncentracji rozpatrywanej w toku niniejszego postępowania – jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością prawa holenderskiego należącą do grupy kapitałowej ELBIT i w 100% kontrolowaną przez ELBIT Medical Imaging Ltd. (Izrael). W grupie kapitałowej ELBIT można wyodrębnić, wg kryterium prowadzonej działalności gospodarczej, kilka "podgrup", do których należy m.in. grupa PLAZA.

Wg klasyfikacji, działalność spółki Plaza Center (Europe) B.V. obejmuje:

45	budowa centrów rozrywki
92 34 Z	zarządzanie centrami rozrywki

74 87 B	działalność komercyjna pozostała, gdzie indziej niesklasyfikowana
92 34 Z	działalność rozrywkowa pozostała, gdzie indziej niesklasyfikowana
70 20 Z	wynajem nieruchomości na własny rachunek
70 12 Z	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
70 11 Z	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
70 32 Z	zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
74 14 A	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

Faktyczna działalność spółek z grupy PLAZA, kontrolowanych pośrednio lub bezpośrednio przez Zgłaszającego, jest działalnością developerską polegającą na budowie centrów handlowych oraz centrów rozrywki w krajach Europy Centralnej oraz Centralno-Wschodniej. Obecnie PLAZA jest właścicielem czterech takich obiektów na Węgrzech oraz trzech w Polsce. W toku są budowy czterech innych centrów w Polsce, trzech w Czechach, jednego w Grecji, jednego na Litwie.

B/ Sadyba Center S.A. w Warszawie, będąca biernym uczestnikiem koncentracji spółka prawa polskiego, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000084304.

Wg klasyfikacji, działalność spółki Sadyba Centre S.A. obejmuje:

45 11 Z	rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne
45 21 A	wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków
45 21 F	wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów inżynierskich, gdzie indziej niesklasyfikowanych
70 20 Z	wynajem nieruchomości na własny rachunek
70 32 A	zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi
70 32 B	zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi

Jedynymi akcjonariuszami spółki są: Plaza Centre (Europe) B.V oraz I.T. Sadyba B.V. Sadyba Centre S.A. faktycznie prowadzi działalność polegającą na zarządzaniu jednym z centrów handlowych w Warszawie – Sadyba Best Mall.

C/ Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o.o. w Warszawie, będąca biernym uczestnikiem koncentracji, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000016937.

Wg klasyfikacji, działalność spółki Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o.o. obejmuje:

45	budowa centrów rozrywki
92 34 Z	zarządzanie centrami rozrywki
74 87 B	działalność komercyjna pozostała, gdzie indziej niesklasyfikowana
92 34 Z	działalność rozrywkowa pozostała, gdzie indziej niesklasyfikowana
70 20 Z	wynajem nieruchomości na własny rachunek
70 12 Z	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
70 11 Z	zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
70 32 Z	zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
74 14 A	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
74 40 Z	reklama
55 30 A	restauracje
55 30 B	placówki gastronomiczne pozostałe
55 40 Z	bary
55 51 Z	stołówki
55 52 Z	przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych

	(katering)
74 12 Z	działalność rachunkowo-księgowa z wyjątkiem działalności biegłych rewidentów oraz doradztwa podatkowego
74 87 A	działalność związana z organizacją targów i wystaw
92 32 Z	działalność obiektów kulturalnych
92 33 Z	działalność wesołych miasteczek i parków rozrywki
92 62 Z	działalność związana ze sportem, pozostała
92 72 Z	działalność rekreacyjna pozostała, gdzie indziej niesklasyfikowana

Udziałowcami Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o.o. są I.T. Sadyba B.V. (797 udziałów) oraz Project Leaders and Zenith Associate Centre B.V. (797 udziałów) – spółka należąca w 100% do grupy kapitałowej PLAZA, kontrolowanej przez Zgłaszającego.

Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o.o. faktycznie prowadzi działalność polegająca na zarządzaniu jednym z centów rozrywki w Warszawie, znajdującym się w centrum Sadyba Best Mall.

W toku postępowania Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

I. Rynki właściwe, na które koncentracja wywiera wpływ

Stosownie do treści art. 4 pkt 8 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, 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. Definiując rynek właściwy należy mieć na względzie cel definiowania, którym jest zidentyfikowanie poziomu konkurencji na rynku, a w rezultacie – stwierdzenie, czy przedsiębiorca działający na rynku ma lub może uzyskać dostateczną przewagę nad innymi uczestnikami rynku¹.

Jak wynika z definicji zawartej w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, rynek właściwy wyznaczają zasadniczo dwa elementy: towar (rynek produktowy) i terytorium (rynek geograficzny). Ocena oddziaływania koncentracji na stan konkurencji wymaga określenia rynków właściwych zarówno w aspekcie geograficznym, jak i produktowym, na które koncentracja wywiera wpływ.

Ustalenie zakresu oddziaływania koncentracji na stan konkurencji wymaga uprzedniego określenia rynków właściwych, na które koncentracja może wywrzeć wpływ. Należy przy tym uwzględnić zarówno te rynki właściwe, na które koncentracja wywiera wpływ zarówno w układzie horyzontalnym (poziomym), jak również w układzie wertykalnym (pionowym) i konglomeratowym.

Pojęcia rynków, na które koncentracja wywiera wpływ w układzie horyzontalnym, wertykalnym oraz konglomeratowym, zostały zdefiniowane w punkcie 7.2 *Wykazu Informacji i Dokumentów*, stanowiącego załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców.

¹ E. Modzelewska-Wąchal, *Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz*, Twigger, Warszawa 2002, s. 51.

I tak, 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 (ryunki wspólne) i gdzie koncentracja prowadzi do uzyskania łącznego udziału w rynku geograficznym w wysokości większej niż 20%.

Z kolei rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie wertykalnym (pionowym), jest każdy rynek produktowy, jeżeli równocześnie: a/ działa na nim co najmniej jeden przedsiębiorca uczestniczący w koncentracji, b/ jest on równocześnie rynkiem zakupu lub sprzedaży (poprzedni lub następny szczebel obrotu), na którym działa którykolwiek z pozostałych przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji, c/ indywidualny lub łączny udział w rynku przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji na tych rynkach przekracza 30 %, bez względu na to, czy aktualnie istnieje powiązanie typu dostawca-odbiorca między tymi przedsiębiorcami.

Natomiast rynkiem właściwym, na który koncentracja wywiera wpływ w układzie konglomeratowym, jest każdy rynek produktowy, na którym między przedsiębiorcami uczestniczącymi w koncentracji nie istnieją żadne powiązania (układy) horyzontalne i wertykalne, ale przynajmniej jeden przedsiębiorca uczestniczący w koncentracji posiada więcej niż 40% udziału w jakimkolwiek rynku właściwym.

Mając powyższe na uwadze Prezes UOKiK stwierdził, iż w świetle informacji przekazanych przez Zgłaszającego w przedmiotowej sprawie brak jest rynków właściwych, na które koncentracja wywierałaby wpływ w układzie horyzontalnym. Przedsiębiorcy należący do grup kapitałowych kontrolowanych przez aktywnego uczestnika koncentracji – spółkę Plaza Centers (Europe) B.V., jak również przedsiębiorcy, nad którymi w wyniku kontroli Plaza Centers (Europe) B.V. przejmie kontrolę, prowadzą działalność na rozłącznych rynkach produktowych.

W ocenie Prezesa Urzędu, przedmiotowa koncentracja nie wywrze wpływu na żaden rynek właściwy w układzie wertykalnym. Nie istnieją bowiem żadne powiązania wertykalne pomiędzy Plaza Centers (Europe) B.V. oraz spółkami Sadyba Centre S.A. i Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o.o.

Ponadto, w oparciu o zebrane informacje Prezes UOKiK uznał, że w przypadku niniejszej koncentracji nie można zidentyfikować rynków produktowych, na które koncentracja wywierałaby wpływ w układzie konglomeratowym. Brak jest bowiem rynków właściwych, na których którykolwiek przedsiębiorca uczestniczący w koncentracji posiadałby więcej niż 40% udziału.

II. Ocena skutków koncentracji

Stosownie do treści art. 17 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes UOKiK w drodze decyzji wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku. Zgodnie z zasadą określoną w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, koncentracja będąca przedmiotem niniejszego postępowania powinna zostać oceniona pod względem skutków, jakie wywoła na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Analiza przedmiotowej koncentracji wykazała, że nie pociąga ona za sobą zagrożeń dla konkurencji oraz działających na polskim rynku podmiotów. Przyjmując powyższe stanowisko Prezes UOKiK miał na względzie następujące okoliczności:

– zgodnie z przedstawioną przez Zgłaszającego klasyfikacją działalności obszary działalności aktywnego uczestnika koncentracji - Plaza Center (Europe) B.V. pokrywają się z większością obszarów działalności drugiego z biernych uczestników koncentracji tj. Hokus

Pokus Rozrywka Sp. z o.o., a jeden z obszarów działalności Plaza Center (Europe) B.V. jest wspólny z obszarem działalności pierwszego z biernych uczestników koncentracji - Sadyba Centre S.A. Jednak koncentracja nie prowadzi do uzyskania łącznego udziału w rynku przekraczającego 20%, Plaza Centers (Europe) B.V. osiągnie 7% na rynku zarządzania centrami handlowymi i 15% na rynku zarządzanie centrami rozrywki. Brak jest zatem rynków, na które rozpatrywana koncentracja wywierałaby wpływ w układzie horyzontalnym – z tego względu w wyniku transakcji nie dojdzie do powstania ani do umocnienia się pozycji dominującej na jakimkolwiek rynku właściwym;

- nie można zidentyfikować rynków, na które koncentracja wywierałaby wpływ w układzie wertykalnym lub konglomeratowym;
- koncentracja w inny sposób niż wskazany powyżej nie wpłynie na stan konkurencji na tych rynkach, na których działają przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji.

Konkludując należy stwierdzić, iż rozpatrywana koncentracja spełnia przesłanki określone w art. 17 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, uzasadniające wydanie przez Prezesa UOKiK zgody na jej dokonanie.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Delegatury UOKiK w Warszawie.

Otrzymuje:

Dr Marta Sendrowicz

Pełnomocnik Plaza Centers (Europe) B.V. w Amsterdamie

Baker&McKenzie

Gruszczyńska i Wspólnicy

Kancelaria Prawna Sp. k.

Al. Armii Ludowej 26 pok. 2A33

00-609 Warszawa