



PREZES
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI
I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W BYDGOSZCZY
ul. Jagiellońska 34,
85-097 Bydgoszcz
tel. (052) 345-56-44, Fax (052) 345-56-17,
E-mail: bydgoszcz@uokik.gov.pl

Bydgoszcz, dnia 9 lutego 2005r.

znak: RBG-421-03/05/DK

Decyzja nr RBG-6/2005

Na podstawie art. 17 w związku z art. 12 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 86, poz. 804 z późn. zm.: Dz.U. z 2003, Nr 60, poz. 535, Nr 170, poz. 1652, Dz.U.2004, Nr 93, poz. 891, Nr 96, poz. 959) 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.)
- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów -
wyraża się zgodę na dokonanie koncentracji polegającej na przejęciu przez Tiara Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kontroli nad Euro Mall Bydgoszcz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Uzasadnienie

W dniu 7 stycznia 2005r. do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wpłynęło zgłoszenie zamiaru koncentracji opisanej w art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (zwanej dalej: *ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów* lub *ustawą antymonopolową*), polegającej na przejęciu przez Tiara Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (zwaną dalej: *Tiara*) kontroli nad Euro Mall Bydgoszcz Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (zwaną dalej: *Euro Mall*).

Wraz z upoważnieniem z dnia 11 stycznia 2005r., na podstawie przepisu art. 28 ust. 5 ustawy antymonopolowej, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przekazał niniejszy wniosek do załatwienia Delegaturze Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy.

Zgłaszający zamiar koncentracji przedsiębiorca, tj. Tiara, wskazał na następujące jej przyczyny:

Zbycie przez Euro Mall Poland Invest B.V. z siedzibą w Holandii jego udziałów w spółce Euro Mall jest częścią normalnej działalności deweloperskiej spółek z grupy TK Development A/S z siedzibą w Danii, do której należy również zbywający. Działalność ta polega na wykonywaniu wszelkich działań niezbędnych do wybudowania przez wyspecjalizowane spółki centrów handlowych, a następnie sprzedaży spółek realizujących

obiekty i będących jednocześnie ich właścicielami nabywcom. W przypadku objętym zgłoszeniem spółka Euro Mall Poland Invest B.V., będąca jedynym udziałowcem spółki Euro Mall, sprzedaje wszystkie jej udziały inwestorowi, jakim jest Tiara.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: *Prezesem UOKiK lub organem antymonopolowym*) na podstawie informacji i dokumentów przedłożonych wraz ze zgłoszeniem zamiaru koncentracji ustalił, co następuje:

W dniu 15 grudnia 2004 roku pomiędzy Tiarą (Kupującym) a Euro Mall Poland Invest B.V. z siedzibą w Amsterdamie (Sprzedawcą) została zawarta Przedwstępna Umowa Kupna 100% udziałów w spółce Euro Mall.

Będąca przedmiotem zgłoszenia koncentracja dokonana się zatem w formie wskazanej w art. 12 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, tj. przez przejęcie kontroli. Przejęcie kontroli nastąpi w wyniku nabycia przez spółkę Tiara udziałów w kapitale zakładowym spółki Euro Mall, stanowiących 100% kapitału zakładowego tej spółki oraz uprawniających do wykonywania 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Łączny obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia, tj. w roku 2004, określony zgodnie z art. 15 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz treścią rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 maja 2001 r. w sprawie obliczania obrotu przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji (Dz. U. Nr 60 poz. 611) przekroczył ustawowy próg równowartości 50 milionów euro.

Zgłaszana koncentracja nie spełnia natomiast żadnej z przesłanek określonych w art. 13 wspomnianej ustawy.

Wobec powyższego, opisana wyżej koncentracja podlega zgłoszeniu organowi antymonopolowemu.

Zgłaszający zamiar koncentracji przedsiębiorca, tj. spółka Tiara należy do grupy kapitałowej Monorton, w której podmiotem dominującym jest Monorton Ltd., spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa angielskiego, z siedzibą w Wielkiej Brytanii. Monorton Ltd. posiada 100% udziałów w spółce Clemington Corporation S.a.r.l., spółce z ograniczoną odpowiedzialnością prawa luksemburskiego z siedzibą w Luksemburgu, która bezpośrednio kontroluje Tiarę. Clemington Corporation S.a.r.l. posiada 100% udziałów w Tiarze.

Wszystkie spółki należące do grupy kapitałowej Monotron, zostały utworzone w 2004 roku i nie podjęły jeszcze żadnej działalności operacyjnej, w przyszłości natomiast zamierzają prowadzić działalność gospodarczą w państwach członkowskich Unii Europejskiej, w szczególności w zakresie wynajmu na własny rachunek powierzchni handlowej w centrach handlowych.

Przedsiębiorca nad którym przejmowana jest kontrola, tj. Euro Mall prowadzi działalność w zakresie wynajmu na własny rachunek powierzchni handlowej w supermarkecie położonym w Bydgoszczy. Jego udział w rynku, obliczony jako udział powierzchni handlowej w galerii handlowej w ramach obiektu „Galeria Pomorska” w całkowitej powierzchni handlowej zlokalizowanej w centrach handlowych obiektach handlowych w Bydgoszczy, wynosi około 23,4%.

Euro Mall jest spółką pośrednio kontrolowaną przez TK Development A/S z siedzibą w Aalborgu w Danii, która posiada 100% kapitału zakładowego sprzedawcy, tj. spółki Euro Mall Poland Invest B.V. z siedzibą w Amsterdamie. Natomiast Euro Mall Poland Invest B.V. posiada 100% udziałów w spółce Euro Mall.

W skład grupa kapitałowej TKD wchodzi również następujące spółki:

1. Centrum Handlowe Targówek Sp. z o.o.,
2. Euro Mall Sosnowiec Gallery Sp. z o.o.,
3. Euro Mall Bydgoszcz Development Sp. z o.o.,
4. Euro Mall Polska III Sp. z o.o.,
5. Euro Mall Targówek Sp. z o.o.,
6. TK Development Polska Sp. z o.o.,
7. TK Polska Development II Sp. z o.o.,
8. TK Polska Operations S.A.,
9. Euro Mall Toruń Development Sp. z o.o.,
10. Euro Mall Reduta Sp. z o.o.,
11. Euro Mall Polska XVIII Sp. z o.o.,
12. EuroMall Bytom Sp. z o.o.,
13. Centrum Handlowe Reduta Sp. z o.o.,
14. Jero II Sp. z o.o.,
15. Słoneczne Centrum Handlowe Sp. z o.o.,
16. Euro Mall Bydgoszcz Sp. z o.o.,
17. DK Management Polska Sp. z o.o. w likwidacji,
18. Euro Mall Wrocław Sp. z o.o. w likwidacji,
19. Euro Mall Sosnowiec Retail Sp. z o.o. w likwidacji,
20. Euro Mall Chorzów Sp. z o.o. w likwidacji,
21. Euro Mall Poznań Sp. z o.o. w likwidacji,
22. Euro Mall Sosnowiec Dev. Sp. z o.o.,
23. Euro Mall Toruń Sp. z o.o.,
24. Euro Mall Polska X Sp. z o.o.,
25. Euro Mall Targówek III Sp. z o.o.,
26. Euro Mall Polska XII Sp. z o.o.,
27. Euro Mall Polska XIII Sp. z o.o.,
28. Euro Mall Polska XIV Sp. z o.o.,
29. Euro Mall Polska XV Sp. z o.o.,
30. Euro Mall Polska XVI Sp. z o.o.,
31. Euro Mall Polska XIX Sp. z o.o.,
32. Euro Mall Polska XX Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności wyżej wymienionych spółek jest wynajem powierzchni handlowej w centrach handlowych. Spółki te prowadzą działalność na różnych rynkach lokalnych na terenie całej Polski.

W skład Grupy TKD wchodzi jeszcze inne spółki działające na lokalnych rynkach wynajmu powierzchni w centrach handlowych w krajach Unii Europejskiej.

Mając na uwadze wyżej ustalony stan faktyczny, Prezes UOKiK zważył, co następuje:

W świetle przepisu art. 17 ustawy antymonopolowej Prezes UOKiK, w drodze decyzji, wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności poprzez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku.

Ocena oddziaływania koncentracji na stan konkurencji wymaga zatem określenia rynków właściwych zarówno w aspekcie geograficznym jak i produktowym, na które koncentracja wywiera wpływ.

W myśl 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. Zatem rynek ten wyznaczają zasadniczo dwa elementy: towar (rynek produktowy) i terytorium (rynek geograficzny).

Mając na uwadze wyżej przywołaną definicję, Prezes UOKiK za rynek produktowy w niniejszej sprawie uznał rynek wynajmu powierzchni handlowej w centrach handlowych, rozumianych jako obiekty handlowe, w których znajduje się hipermarket oraz kilkadziesiąt lokali handlowych (tzw. galeria handlowa).

Zdaniem organu antymonopolowego, zasięg terytorialny tak zakreślonego rynku produktowego wyznacza obszar danego miasta (ewentualnie aglomeracji miejskiej), na terenie którego znajduje się powierzchnia handlowa będąca przedmiotem najmu.

Wobec powyższego, rynek właściwy w niniejszej sprawie należy zdefiniować jako rynek wynajmu powierzchni handlowej w centrach handlowych, obejmujący swoim zasięgiem obszar miasta Bydgoszczy.

Udział spółek z grupy kapitałowej Monotron, w tym przedsiębiorcy przejmującego kontrolę, w tak zdefiniowanym rynku wynosi 0%. Natomiast udział grupy kapitałowej TKD w rynku właściwym jest równy udziałowi w tym rynku jednej ze spółek zależnych, tj. Euro Mall i wynosi około 23,4%.

Na skutek przejścia kontroli przez Tiarę nad spółką Euro Mall grupa kapitałowa TKD zaprzestanie swojej działalności na rynku właściwym, natomiast na rynku tym rozpocznie działalność grupa kapitałowa Monotron (dotąd nie prowadząca działalności operacyjnej).

Mając na uwadze wyżej przywołaną definicję rynku właściwego oraz kryteria wyznaczania rynków właściwych, na które koncentracja wywiera wpływ, zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 3 kwietnia 2002r. w *sprawie zgłoszenia zamiaru koncentracji przedsiębiorców* (Dz. U. Nr 37.poz. 334), a także wyżej poczynione ustalenia faktyczne dotyczące zakresu działalności prowadzonej przez uczestników planowanej koncentracji, nie zidentyfikowano rynków właściwych, na które zgłoszona koncentracja wywierałaby wpływ w układzie: wertykalnym, horyzontalnym bądź konglomeratowym.

Analiza skutków niniejszej koncentracji wykazała, iż nie niesie ona za sobą zagrożeń dla konkurencji i działających na analizowanych rynkach podmiotów, albowiem nabycie udziałów spółki Euro Mall przez spółkę Tiara w praktyce będzie oznaczać jedynie zmiany właścicielskie w ramach istniejącego udziału w rynku.

Uzasadnione jest zatem twierdzenie Wnioskodawcy, iż przejście przez Tiarę kontroli nad spółką Euro Mall nie będzie miało negatywnego wpływu na konkurencję na rynku właściwym, jako że jedyną konsekwencją przedmiotowej koncentracji będzie opuszczenie rynku właściwego przez jednego przedsiębiorcę (Grupę TKD) i zastąpienie go przez innego przedsiębiorcę (Grupę Monorton).

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, iż w wyniku dokonania opisanej koncentracji konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej.

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 k.p.c. – 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 Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Bydgoszczy.

*Z up. Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów
Andrzej Chajęcki
Dyrektor Delegatury w Bydgoszczy*

Otrzymują:

1. Tiara Investments Sp. z o.o.

z siedzibą w Warszawie

reprezentowana przez:

Mikołaja Piaskowskiego – pełnomocnika

CMS Cameron McKenna Paweł Dębowski Spółka Komandytowa

ul. Emilii Plater 53

00-113 Warszawa

2. a/a