

ΟΙ ΠΕΡΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 1999 ΜΕΧΡΙ 2000

Κοινοποίηση συγκέντρωσης αναφορικά με τη δημιουργία κοινής επιχείρησης μεταξύ της Κυβέρνησης της Κυπριακής Δημοκρατίας και της εταιρείας Qatari Diar Cyprus Ltd

Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού:

κα. Λουκία Χριστοδούλου,	Προεδρεύων,
κ. Λεόντιος Βρυωνίδης,	Μέλος
κα. Ελένη Καραολή,	Μέλος
κ. Δημήτρης Πιτσιλλίδης	Μέλος

Ημερομηνία σύνταξης απόφασης: 4 Οκτωβρίου 2011

ΑΠΟΦΑΣΗ

Αντικείμενο εξέτασης της παρούσας υπόθεσης αποτελεί η πράξη συγκέντρωσης που κοινοποιήθηκε στην Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού (στο εξής η «Επιτροπή») στις 3/8/2011 από την Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας (στο εξής η «Κυβέρνηση»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 του περί Ελέγχου των Συγκεντρώσεων Επιχειρήσεων Νόμου 22(Ι)/99, ως έχει τροποποιηθεί (στο εξής ο «Νόμος»).

Η εν λόγω κοινοποίηση αφορά τη δημιουργία κοινής επιχείρησης μεταξύ της Κυβέρνησης και της εταιρείας Qatari Diar Cyprus Ltd (στο εξής ο «Qatari Diar»).

Οι συμμετέχουσες στη συγκέντρωση επιχειρήσεις είναι οι ακόλουθες:

A. Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας

Η Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας δραστηριοποιείται σε διάφορους τομείς μέσω οργανισμών δημοσίου δικαίου και ημι-κρατικών οργανισμών.

B. Qatari Diar Cyprus Ltd

Η Qatari Diar Cyprus είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Κυπριακής Δημοκρατίας και δραστηριοποιείται ως ταμείο επενδύσεων (property investment fund). Η Qatari Diar αποτελεί θυγατρική εταιρεία της QD Hotels & Property Investment Ltd. Η QD Hotels & Property Investment Ltd είναι εταιρεία δεόντως εγγεγραμμένη σύμφωνα με τους νόμους της Μάλτας και ανήκει στο Qatar Investment Authority (στο εξής το «QIA»).

Το QIA αποτελεί κρατικό επενδυτικό Ταμείο του Κατάρ, που ειδικεύεται σε τοπικές και ξένες επενδύσεις. Το εν λόγω Ταμείο ιδρύθηκε το 2005 για να διαχειριστεί το πλεονάσματα πετρελαίου και φυσικού αερίου που λαμβάνει η κυβέρνηση του Κατάρ.

Η Υπηρεσία, με επιστολή της με ημερομηνία 8/8/2011 ενημέρωσε τον αρμόδιο Υπουργό σχετικά με την κοινοποιηθείσα συγκέντρωση, ενεργώντας στη βάση των διατάξεων του άρθρου 35 του Νόμου, ενώ το γεγονός της κοινοποίησης δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 19/8/2011, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 13 (3) του Νόμου.

Όλες οι αναγκαίες πληροφορίες προς συμμόρφωση της κοινοποίησης με τις απαιτήσεις του παραρτήματος III του Νόμου, παραλήφθηκαν από την Υπηρεσία της Επιτροπής στις 22/9/11.

Η Υπηρεσία της Επιτροπής διεξήγαγε την προκαταρκτική αξιολόγηση της συγκέντρωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Νόμου και υπέβαλε γραπτή έκθεση με ημερομηνία 22/9/2011, στην οποία καταγράφεται η αιτιολογημένη της γνώμη ως προς το συμβατό ή μη της υπό εξέταση συγκέντρωσης με την ανταγωνιστική αγορά.

Η Επιτροπή σε συνεδρία της που πραγματοποιήθηκε στις 23/9/ 2011 μετά από μελέτη, ανταλλαγή απόψεων, διαβουλεύσεις και συζήτηση μεταξύ των μελών της, αφού αξιολόγησε το ενωπίον της υλικό και όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο διοικητικό φάκελο της υπόθεσης, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με το Νόμο και βάσει της διαδικασίας που ο εν λόγω Νόμος προβλέπει, αποφάσισε ακολουθώντας το πιο κάτω σκεπτικό:

Βάσει σχετικής συμφωνίας (στο εξής η «Συμφωνία»), η Κυβέρνηση και η εταιρεία Qatari Diar θα δημιουργήσουν, θα συμμετέχουν, θα ελέγχουν και θα λειτουργούν μια κοινή επιχείρηση στην Κύπρο για τους σκοπούς της εφαρμογής και της εκτέλεσης ενός τεχνικού έργου (στο εξής το «Έργο»), κατόπιν και σύμφωνα με τους όρους που ορίζονται στη συμφωνία.

Το Έργο ορίζεται στη Συμφωνία ως:

«the design, construction and operation of a mixed-use development to be constructed on the land, which shall, if agreed upon by the Parties under this agreement, include residential, retail, commercial and hotel components.»

Στόχος της κοινής επιχείρησης που θα δημιουργηθεί είναι να αποκτήσει τη γη, να κατασκευάσει το έργο και να πωλήσει ή να διατηρήσει την κυριότητα του όπως θα συμφωνηθεί από τα μέρη.

Ουσιαστικό στοιχείο για την εξέταση της παρούσας πράξης συγκέντρωσης αποτελεί η «έννοια της συγκέντρωσης» επιχειρήσεων και η εν γένει ύπαρξή της, ως η έννοια αυτή ορίζεται στο άρθρο 4 του Νόμου.

Με βάση τη Συμφωνία, η Κυβέρνηση και η εταιρεία Qatari Diar θα δημιουργήσουν μια κοινή επιχείρηση. Ουσιώδη στοιχεία της ύπαρξης μιας κοινής επιχείρησης είναι ο κοινός έλεγχος, η λειτουργική αυτονομία και η λειτουργία σε μόνιμη βάση.

Η Επιτροπή λαμβάνοντας υπόψη τα πραγματικά στοιχεία και γεγονότα που περιβάλλουν την υπό εξέταση πράξη συγκέντρωσης, αφού προέβη στην αξιολόγηση τους με βάση την έννοια της συγκέντρωσης, όπως προσδιορίζεται στο εν λόγω άρθρο, έχει καταλήξει ότι η νέα εταιρεία που θα δημιουργηθεί αποτελεί κοινή επιχείρηση η οποία πληροί μόνιμα όλες τις λειτουργίες μίας αυτόνομης οικονομικής μονάδας και ως εκ τούτου εμπίπτει στο άρθρο 4(1)(γ) του Νόμου. Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, η κοινοποιηθείσα πράξη αφορά τον κοινό έλεγχο της νέας εταιρείας από τη Qatari Diar και την Κυβέρνηση. Η Επιτροπή επίσης επισημαίνει ότι, η κοινή επιχείρηση που θα δημιουργηθεί θα έχει επαρκείς πόρους για την ανεξάρτητη λειτουργία της στην αγορά, θα έχει τη δική της παρουσία στην αγορά ανεξάρτητα από τις ιδρυτικές τις εταιρείες και η λειτουργία της θα είναι σε μόνιμη βάση καθότι θα ενοικιάζει κατοικίες και εμπορικά υποστατικά και θα διαχειρίζεται το ξενοδοχείο που θα κατασκευάσει.

Ακόμα, με βάση τα στοιχεία που περιέχονται στο έγγραφο της κοινοποίησης, η Επιτροπή διαπιστώνει ότι στην υπό αναφορά συγκέντρωση πληρούνται οι προϋποθέσεις που το άρθρο 3(2)(α) του Νόμου θέτει και, ως εκ τούτου, η κοινοποιηθείσα πράξη συγκέντρωση είναι κατά Νόμο μεζίζονος σημασίας.

Σύμφωνα με τις πιο πάνω διαπιστώσεις, η Επιτροπή προχώρησε στην αξιολόγηση της συμβατότητας της υπό αναφορά συγκέντρωσης με την ανταγωνιστική αγορά, τηρουμένης της διαδικασίας διαπίστωσης της συμβατότητας μια συγκέντρωσης δυνάμει των κριτηρίων περί συμβατότητας, όπως ορίζονται στο άρθρο 10 του Νόμου, για τη δημιουργία ή ενίσχυση δεσπόζουσας θέσης στις επηρεαζόμενες αγορές εντός της Δημοκρατίας και λαμβάνοντας υπόψη τα επιμέρους κριτήρια που ορίζονται στο άρθρο 12 του εν λόγω Νόμου.

Συναφώς, η Επιτροπή προχώρησε στον καθορισμό της σχετικής αγοράς προς αξιολόγηση της συμβατότητάς της υπό αναφορά συγκέντρωσης με την ανταγωνιστική αγορά, εφαρμόζοντας τα δεδομένα που λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό της σχετικής αγοράς προϊόντος/υπηρεσιών και της σχετικής γεωγραφικής αγοράς, ως αυτά διαλαμβάνονται στο Παράρτημα Ι του Νόμου.

Η Επιτροπή διευκρινίζει ότι η παρούσα πράξη συγκέντρωσης έχει ως αποκλειστικό σκοπό την ανάπτυξη γης και την ανέγερση κατοικιών, εμπορικών υποστατικών τα οποία είτε θα πωληθούν είτε θα παραμείνουν στην κατοχή της κοινής επιχείρησης και θα ενοικιάζονται και την ανέγερση και τη διαχείριση ενός ξενοδοχείου. Ως εκ τούτου οι αγορές στις οποίες θα δραστηριοποιηθεί η νέα επιχείρηση είναι αυτή της ανάπτυξης γης και της πώλησης κατοικιών και της ενοικίασης κατοικιών και εμπορικών υποστατικών και τη διαχείριση ξενοδοχείου.

Η Επιτροπή εξέτασε το ενδεχόμενο διαχωρισμού της αγοράς των ακινήτων σε οικίες και εμπορικά υποστατικά. Οι οικίες δύναται να διαχωριστούν περαιτέρω σε κατοικίες πολυτελείας και μη-πολυτελείας. Ακολούθως η Επιτροπή εξέτασε το διαχωρισμό των οικιών σε υπο-αγορές π.χ. σπία και διαμερίσματα, ανάλογα με την τοποθεσία που βρίσκονται εάν είναι σε επαρχία ή πόλη, κ.α. Η Επιτροπή παραπέμπει στις αποφάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, στις υποθέσεις DB INVESTMENTS/ SPP/ ÖHMAN, Deutsche Bank / Eurobank / Lamda Development / JV, Skandia Life/Diligentia, Harbert Management/DB/Bankers Trust/SPP/Ohman, FORTIS AG SA/BERNHEIM-COMOFI SA¹ που αφορούσαν τον τομέα των ακινήτων.

Η Επιτροπή λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω ορίζει στην παρούσα υπόθεση ως σχετικές αγορές προϊόντων/υπηρεσιών (1) την αγορά ανάπτυξης γης και πώλησης κατοικιών πολυτελείας, (2) την αγορά ανάπτυξης γης και ενοικίασης κατοικιών πολυτελείας (3) την αγορά ανάπτυξης γης και ενοικίασης εμπορικών υποστατικών πολυτελείας και (4) την αγορά διαχείρισης ξενοδοχείου πολυτελείας.

Η Επιτροπή διευκρινίζει ότι, οι προαναφερόμενες σχετικές αγορές προϊόντων / υπηρεσιών αφορούν αποκλειστικά την Κυπριακή Δημοκρατία αφού το Έργο θα πραγματοποιηθεί σε συγκεκριμένο τεμάχιο κοντά στο κέντρο της Λευκωσίας.

Η Επιτροπή όσον αφορά το γεωγραφικό προσδιορισμό των πιο πάνω σχετικών αγορών προϊόντων / υπηρεσιών παραπέμπει σε σχετικές αποφάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Συγκεκριμένα, η Επιτροπή παραπέμπει στην απόφαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στην υπόθεση Deutsche Bank / Eurobank / Lamda Development / JV² σε σχέση με τη γεωγραφική αγορά που αφορά πώληση ή ενοικίαση ακινήτων στην οποία έκρινε ότι αυτή δύναται να διαχωριστεί σε τοπικές αγορές όπως οι δήμοι. Η Επιτροπή επίσης παραπέμπει στην απόφαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στην υπόθεση DEUTSCHE BANK/SEI/JV στην οποία έκρινε ότι η αγορά αυτή μπορεί επίσης να διαχωριστεί σε «local areas, such as regions, counties, or municipalities.»³ Τέλος, η Επιτροπή παραπέμπει στις αποφάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στις υποθέσεις της HILTON/ACCOR/FORTE/TRAVEL SERVICES JV, ACCOR/ EBERTZ/ DORINT, ACCOR/ BLACKSTONE/ COLONY/ VIVENDI⁴, σε σχέση με τη γεωγραφική αγορά που αφορά τη διαχείριση ξενοδοχείου στις οποίες έκρινε ότι αυτή δύναται να διαχωριστεί ανάλογα με την τοποθεσία του ξενοδοχείου π.χ. παραθαλάσσια, σε πόλη, αγροτικά.

Υπό το φως των πιο πάνω, και λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορετικές συνθήκες ανταγωνισμού που επικρατούν στις διάφορες γεωγραφικές αγορές των σχετικών αγορών προϊόντων / υπηρεσιών, η Επιτροπή κρίνει ότι η γεωγραφική αγορά για τη σχετική αγορά προϊόντων/ υπηρεσιών (1) της ανάπτυξης γης και πώλησης κατοικιών πολυτελείας ορίζεται η αστική περιοχή Λευκωσίας, (2) της ανάπτυξης γης και ενοικίασης κατοικιών πολυτελείας η αστική περιοχή Λευκωσίας, (3) της ανάπτυξης γης και ενοικίασης εμπορικών υποστατικών πολυτελείας όλη η Κυπριακή Δημοκρατία και (4) της διαχείρισης ξενοδοχείου πολυτελείας η αστική περιοχή Λευκωσίας.

Για τη διαπίστωση και επιμέτρηση των ανταγωνιστικών συνεπειών της συγκέντρωσης και την αξιολόγηση της συμβατότητας της με την ανταγωνιστική αγορά, βαρύνουσα σημασία έχει η οριοθέτηση των επηρεαζόμενων αγορών (affected markets) όπως ορίζονται στο Παράρτημα Ι του Νόμου όπου αποτελούνται από τις αγορές σχετικών προϊόντων ή μεμονωμένες ομάδες προϊόντων ή υπηρεσιών σε οποιαδήποτε γεωγραφική περιοχή της Δημοκρατίας.

¹ Case No IV/M.1637 – DB INVESTMENTS/ SPP/ ÖHMAN Case No COMP/M.1975 - Deutsche Bank / Eurobank / Lamda Development / JV, Case No COMP/M.1937 - Skandia Life/Diligentia, Case No IV/M.1289 – Harbert Management/DB/Bankers Trust/SPP/Ohman, Case No COMP/M.2825 . FORTIS AG SA/BERNHEIM-COMOFI SA.

² Case No COMP/M.1975 - Deutsche Bank / Eurobank / Lamda Development / JV

³ Case No. COMP/M.2110- DEUTSCHE BANK/SEI/JV

⁴ Case M.2197 HILTON/ACCOR/FORTE/TRAVEL SERVICES JV, para 28; Case M.2997 ACCOR/ EBERTZ/ DORINT, para 9; Case M.1596 ACCOR/ BLACKSTONE/ COLONY/ VIVENDI, para 29

Για να πληρείται η έννοια των επηρεαζόμενων αγορών, θα πρέπει με βάση τις διατάξεις του Νόμου, η Qatari Diar και η Κυβέρνηση να δραστηριοποιούνται στην ίδια αγορά προϊόντος/υπηρεσιών εντός της Κυπριακής Δημοκρατίας (οριζόντιο επίπεδο) ή η μία εξ αυτών να δραστηριοποιείται σε προηγούμενο ή επόμενο στάδιο της αγοράς της οποίας ασκεί δραστηριότητες η άλλη (κάθετο επίπεδο) εντός της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Η Επιτροπή έχοντας υπόψη τις σχετικές αγορές προϊόντων / υπηρεσιών που έχουν οριστεί πιο πάνω, παρατηρεί ότι στην παρούσα υπόθεση η Qatari Diar δεν δραστηριοποιείται στην Κύπρο, ενώ η Κυβέρνηση δραστηριοποιείται εντός της Κυπριακής Δημοκρατίας στη σχετική αγορά ανάπτυξης γης και πώλησης μη πολυτελών κατοικιών μέσω του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης.

Η Επιτροπή έχοντας υπόψη ότι σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου και συγκεκριμένα των άρθρων 10 και 11, το κριτήριο βάσει του οποίου μια συγκέντρωση κηρύσσεται συμβατή ή ασυμβίβαστη με τις απαιτήσεις της ανταγωνιστικής αγοράς αφορά τη δημιουργία ή την ενίσχυση δεσπόζουσας θέσης στην επηρεαζόμενη αγορά και υπό το φως της προκαταρκτικής αξιολόγησης που προηγήθηκε σε ότι αφορά την παρούσα συγκέντρωση καταλήγει στο συμπέρασμα ότι, δεν δημιουργείται επηρεαζόμενη αγορά με βάση το Παράρτημα Ι του Νόμου καθότι η μία εκ των συμμετεχουσών ήτοι η εταιρεία Qatari Diar δεν ασκεί δραστηριότητες στην Κύπρο.

Ως εκ τούτου δεν τίθεται θέμα περαιτέρω αξιολόγησης της συμβατότητας της κοινοποιηθείσας συγκέντρωσης με τις απαιτήσεις της ανταγωνιστικής αγοράς.

Με γνώμονα τα πραγματικά και νομικά δεδομένα, όπως αναλύθηκαν και σκιαγραφήθηκαν και όπως στη λεπτομέρειά τους αναδεικνύονται και βεβαιώνονται από τα στοιχεία του φακέλου της υπό κρίση συγκέντρωσης αλλά και εφαρμόζοντας τις σχετικές διατάξεις του Νόμου, η Επιτροπή, ασκώντας τις εξουσίες που χορηγούνται σε αυτή σύμφωνα με το Νόμο και λαμβάνοντας υπόψη τη σχετική έκθεση της Υπηρεσίας, κατέληξε στην ομόφωνη απόφαση ότι στην υπό αναφορά συγκέντρωση δεν τίθεται θέμα δημιουργίας ή ενίσχυσης δεσπόζουσας θέσης καθώς δεν υπάρχει επηρεαζόμενη αγορά και ως εκ τούτου, η υπό εξέταση συγκέντρωση δεν προκαλεί σοβαρές αμφιβολίες ως προς την συμβατότητα της με την ανταγωνιστική αγορά.

Ως εκ τούτου, ενεργώντας σύμφωνα με το άρθρο 18 του Νόμου, η Επιτροπή ομόφωνα αποφασίζει να μην αντιπαχθεί στην κοινοποιηθείσα συγκέντρωση και κηρύσσει αυτή συμβατή με τις απαιτήσεις της ανταγωνιστικής αγοράς.

Λουκία Χριστοδούλου
Προεδρεύουσα της Επιτροπής Προστασίας Ανταγωνισμού