

KLASA: UP/I 034-03/21-02/003
URBROJ: 580-11/107-2021-004
Zagreb, 14. svibnja 2021.

Agencija za zaštitu tržišnog natjecanja na temelju članka 31., članka 38. stavaka 5. i 9. te članka 58. stavka 1. točke 15. Zakona o zaštiti tržišnog natjecanja („Narodne novine“, br. 79/09., 80/13. i 41/21.), postupajući temeljem inicijative Udruge Hrvatska pravica, sa sjedištem u Zagrebu, Ilica 139, za pokretanje postupka utvrđivanja narušavanja tržišnog natjecanja povodom koncentracije poduzetnika Eagle Hills Real Estate, sa sjedištem u Dubaiu, Ujedinjeni Arapski Emirati i poduzetnika Sunce Hoteli d.d., sa sjedištem u Zagrebu, Trpinjska 9, po službenoj dužnosti, na temelju odluke Vijeća za zaštitu tržišnog natjecanja u sastavu: Vesna Patrlj, dipl. iur., zamjenica predsjednika Vijeća, mr.sc.Ljiljana Pavlic, dipl.oec., dr. sc. Mirta Kapural, dipl.iur., i Denis Matić, dipl. iur., članovi Vijeća, sa sjednice 15/2021., održane 14. svibnja 2021., donosi sljedeće

RJEŠENJE

Inicijativa se odbacuje jer ne postoje uvjeti za pokretanje postupka utvrđivanja narušavanja tržišnog natjecanja po službenoj dužnosti u smislu odredaba Zakona o zaštiti tržišnog natjecanja („Narodne novine“, br. 79/09., 80/13. i 41/21.).

Obrazloženje

1. Inicijativa za pokretanje postupka

Agencija za zaštitu tržišnog natjecanja (dalje u tekstu: AZTN) zaprimila je 25. ožujka 2021. podnesak Udruge Hrvatska pravica, sa sjedištem u Zagrebu, Ilica 139 (dalje u tekstu: Udruga ili podnositelj inicijative), koji je, sukladno članku 37. ZZTN, AZTN prihvatio kao inicijativu za pokretanje postupka utvrđivanja narušavanja tržišnog natjecanja u smislu odredaba Zakona o zaštiti tržišnog natjecanja („Narodne novine“, br. 79/09., 80/13. i 41/21., neslužbeni pročišćeni tekst objavljen na mrežnim stranicama AZTN-a; dalje u tekstu ZZTN), po službenoj dužnosti, u smislu članka 38. stavka 1. i 2. ZZTN-a.

Povod za podnošenje inicijative podnositelja bila je koncentracija poduzetnika Eagle Hills Real Estate, sa sjedištem u Dubaiu, Ujedinjeni Arapski Emirati (dalje u tekstu: Eagle Hills) i poduzetnika Sunce Hoteli d.d., sa sjedištem u Zagrebu, Trpinjska 9 (dalje u tekstu: Sunce Hoteli),

U predmetnoj inicijativi podnositelj inicijative navodi da je Ugovorom o prodaji, potpisanim [***], poduzetnik Eagle Hills stekao većinu dionica poduzetnika Sunce Hoteli, u čije povezane poduzetnike je uvrstio i poduzetnika Lječilište Bizovačke toplice, te da je time moguće povrijeđen interes Republike Hrvatske i ostalih zainteresiranih pravnih i fizičkih osoba iz Republike Hrvatske.

Nadalje se navodi da je moguće da je navedenim stjecanjem povrijeđeno pravo tržišnog natjecanja, odnosno ograničeno pravo vlasništva zasnovanim na odredbama članka 48., članka 49. i članka 50. Ustava Republike Hrvatske i sudske prakse Europskog suda za ljudska prava, u smislu članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju, ugrađene u svoju praksu, te se poziva na odredbe članka 48. stavak 1. Ustava Republike Hrvatske koji jamči pravo vlasništva i sagledava se zajedno s člankom 49. i člankom 50. Ustava koji uređuje ustavnopravne mogućnosti njegova oduzimanja odnosno ograničavanja radi zaštite pojedinih ustavnih vrijednosti odnosno zaštićenih ustavnih dobara a istovremeno se jamči jednak položaj na tržištu, kako navodi podnositelj inicijative.

Također se poziva na odredbe članka 49. Ustava o poduzetničkoj i tržišnoj slobodi kao temelju gospodarskog ustroja Republike Hrvatske te da je zakonom moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti (članak 50. stavak 1. Ustava) te da se poduzetnička sloboda i vlasnička prava mogu iznimno ograničiti zakonom radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi (članak 50. stavak 2. Ustava).

Udruga navodi da je sudska praksa zauzela stav da svako miješanje u pravo vlasništva, zasnovano na odredbama članka 48., članka 49. i članka 50. Ustava, čiji cilj treba osigurati pravičnu ravnotežu između zahtjeva za poštovanjem i zaštitom ustavnog prava vlasništva privatnih osoba i zahtjeva koje postavljaju državni odnosno javni ili opći interesi zajednice, koji mogu sadržavati i zaštitu suprotstavljenih prava ili interesa trećih privatnih osoba u ovom slučaju građana Hrvatske te je nužnost pomirbe javnog i privatnog interesa predviđen je u navedenim tumačenjima članka za ravnotežom interesa izraženim u strukturi članaka 48., članka 49. i članka 50. Ustava.

Podnositelj inicijative nadalje zahtjeva da Republika Hrvatska, u ovom slučaju preko AZTN-a, Ministarstva gospodarstva, HBOR-a, provede analizu i slobodnu prosudbu u primjeni političkih odluka u zaštiti s jedne strane vlasništva te ugovornih i drugih odnosa povezanih s njim.

Udruga navodi da realizacijom sklopljenog Ugovora o prodaji većinskog paketa dionica Sunce hoteli, država ne bi mogla osigurati primjenu zajamčenih prava iz članka 49. Ustava odnosno da država osigurava svim poduzetnicima jednak pravni položaj na tržištu te je upitan jednak pravni položaj poduzetnika u Republici Hrvatskoj.

Nadalje se navodi da sudska praksa ograničenja vlasničkih prava zauzima isto stajalište npr. Europski sud u primjeru presude u predmetu *Stretch protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, presuda od 24. lipnja 2003., zahtjev br. 44277/98 § 37.; i drugi primjeri.

Podnositelj inicijative predlaže AZTN-u da od Hrvatske agencije za obnovu i razvoj zatraži podatke o odobrenim bespovratnim sredstvima za kupnju u privatizaciji poduzetnika u turističkoj i zdravstvenoj djelatnosti, analizu postojanja zakonske obveze povrata državnih subvencija, utvrđivanju stečenih prava prvokupa kod prodaje smještajnih jedinica i lječilišta i analizu postojanja uskraćivanja „prava tržišnog natjecanja“ za fizičke i pravne osobe u Hrvatskoj uključujući i Hrvate izvan Republike Hrvatske za kupnju poduzetnika u turističkoj i zdravstvenoj djelatnosti te utvrđivanje postojanja javnog interesa Republike Hrvatske o očuvanju prava i obveza između ministarstva zdravstva i Zavoda za zdravstveno osiguranje i lječilišta Bizovačke toplice.

Nakon provedene analize Udruga predlaže AZTN-u da se nadležnoj zakonodavnoj vlasti pripremi Nacrt izmjena i dopuna Zakona o zaštiti tržišnog natjecanja te da donese privremenu mjeru osiguranja javnog interesa Republike Hrvatske i osiguranje građanima „pravo tržišnog natjecanja,“ ograničenjem provedbe Ugovora o prodaji hotela vlasništvo Sunce hoteli, blokadom zabrane otuđenja i opterećenja svih hotela, kampova i lječilišta u zemljišnim knjigama, na rok od šest mjeseci do konačne odluke po ovoj inicijativi.

2. Prethodno ispitivanje stanja na mjerodavnom tržištu

Kako bi se utvrdile sve činjenične i pravne okolnosti u svrhu utvrđivanja ima li u konkretnom slučaju uvjeta za pokretanje postupka ocjene dopuštenosti koncentracije po službenoj dužnosti u smislu članka 38. stavka 2. ZZTN-a, sukladno odredbi članka 39. ZZTN-a, a primjenom članaka 15. i 17. ZZTN-a, AZTN je 30. ožujka 2021. sukladno svojim ovlastima iz članka 32. točke 1. a) i b) ZZTN-a, pozvao poduzetnika Sunce Hoteli dostaviti detaljno očitovanje na sve navode iz predmetne inicijative te druge podatke i dokumentaciju koji se odnose na predmetnu transakciju.

Poduzetnik Sunce Hoteli je 19. travnja 2021. dostavio zatraženo od strane AZTN-a.

Poduzetnik Sunce Hoteli uvodno napominje kako inicijativa sadrži niz tvrdnji koje su neosnovane, nepovezane i nerazumljive te da se očituje na navode iz inicijative prvenstveno na pitanja koja su u nadležnosti AZTN-a, odnosno na eventualne povrede prava tržišnog natjecanja u okviru transakcije koja se sastoji od stjecanja od strane društva Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Hektorovićeve ulica 2, upisano pri sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 081260303, OIB: 63572346734 (dalje u tekstu: stjecatelj), dijelom izravno, a dijelom neizravno, [***]% dionica poduzetnika Sunce Hoteli (dalje u tekstu: koncentracija).

Sunce Hoteli prvenstveno ističe kako su tvrdnje iz inicijative činjenično netočne. Tako se među ostalim u inicijativi u više navrata ističe, kako je Lječilište Bizovačke Toplice pod kontrolom Sunce Hotela.

Sunce Hoteli međutim ističe kako navedeno lječilište nije pod kontrolom Sunce Hotela te stoga nije ni na koji način predmet koncentracije pa je samim time potpuno irelevantno u pogledu inicijative i ovog očitovanja. Podatak o kontroli nad predmetnim lječilištem javno je dostupan na internetskim stranicama sudskog registra.

U inicijativi se navodi pitanje prava prvokupa od strane ostalih dioničara Sunce Hoteli, međutim nije dostavljen bilo kakav dokaz o navedenom pravu.

Jedini propis na čije se konkretne odredbe Udruga poziva u inicijativi je Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 56/1990, 135/1997, 113/2000, 28/2001, 76/2010. 5/2014; dalje u tekstu: Ustav). Pritom se Udruga poziva na odredbe Ustava kojima se jamči poduzetnička i tržišna sloboda, kao i kojima se predviđa mogućnost ograničenja ili oduzimanja prava vlasništva, sugerirajući (barem prema shvaćanju Sunce Hotela) da bi mogućnost prodaje dionica Sunce Hotela (i posredno imovine Sunce Hotela) stjecatelju trebalo ograničiti. Temeljem takvih tvrdnji koje su većinom djelomično ili potpuno nerazumljive, Udruga donosi zaključak da je koncentracija protivna interesu građana Republike Hrvatske, da bi se njom vrijeđala ustavna prava te čak da bi koncentracija onemogućila demografsku obnovu i temelje suverenosti, navodi poduzetnik Sunce Hoteli.

Nadalje, poduzetnik Sunce Hoteli navodi da je, kao i kod ostalih navoda iz inicijative, potpuno nejasno na koji bi način koncentracija mogla polučiti negativan učinak na temeljna ustavna prava građana Republike Hrvatske te da su takvi navodi u samoj svojoj osnovi protivni poduzetničkoj i tržišnoj slobodi kao temeljima gospodarskog ustroja Republike Hrvatske i na tragu su zagovaranja sustava državnog ili društvenog vlasništva, navode Sunce Hoteli.

Osim toga, nadalje poduzetnik Sunce Hoteli navodi da je promašeno pozivanje Udruge na sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava (a ne Europskog suda kako ga pogrešno Udruga naziva u inicijativi) u predmetu Stretch protiv Ujedinjenog Kraljevstva, zahtjev br.: 444277/98. Naime, meritum spomenutog postupka bio je odnos zakupa između lokalne vlasti i pojedinca i opravdanost očekivanja pojedinca kao zakupnika na produljenje zakupa s obzirom

na to da mu je takvo pravo dano inicijalnim ugovorom koji je zaključen *ultra vires*. Takvo činjenično stanje ni na koji način nema sličnosti s radnjama iz koncentracije te je stoga takva praksa u potpunosti neprimjenjiva i irelevantna za pitanje sukladnosti koncentracije s pozitivnim propisima.

Nadalje poduzetnik Sunce Hoteli navodi da iako se u inicijativi na više mjesta spominje ZZTN i pravo tržišnog natjecanja te se sugerira da je ono narušeno koncentracijom, a niti jednim navodom iz inicijative se zapravo ne argumentira čime je konkretno narušeno pravo tržišnog natjecanja. Takvi se navodi Udruga mogu tumačiti samo u smjeru namjere za ograničenjem prava vlasništva stranih osoba, iako je ono jedno od osnovnih gospodarskih prava zajamčenih Ustavom.

Poduzetnik Sunce Hoteli smatra potrebnim istaknuti kako provođenjem koncentracije ne dolazi ni na koji način do povrede bilo kojeg pozitivnog propisa primjenjivog u Republici Hrvatskoj pa tako niti do povrede prava tržišnog natjecanja. Dionice poduzetnika Sunce Hoteli koje su predmet koncentracije su u privatnom vlasništvu (koje je zaštićeno i samim člankom 48. Ustava na koji se Udruga poziva na više mjesta u inicijativi) te su vlasnici navedenih dionica u mogućnosti slobodno raspolagati svojim pravom vlasništva, također u skladu s pozitivnim propisima. Temeljem takve slobode, prodavatelji su donijeli odluku o prodaji dionica Sunce Hoteli stjecatelju, a koja prodaja ni na koji način ne predstavlja povredu bilo koje ustavne ili zakonske odredbe, niti je protivna interesima građana Republike Hrvatske. Provođenjem koncentracije nisu ispunjeni uvjeti za ograničenje prava vlasništva na koje se Udruga u inicijativi poziva, a potpuno je iz same inicijative nejasno zašto bi koncentracija opravdavala ograničenje prava vlasništva, navodi se u očitovanju poduzetnika Sunce Hoteli.

Poduzetnik Sunce Hoteli ističe da kako bi se osigurala provedba koncentracije u cijelosti sukladno relevantnim zakonskim odredbama, ugovorne strane su, među ostalim, provele analizu pitanja predstavlja li transakcija koncentraciju poduzetnika u smislu članka 15. ZZTN-a te postoji li pritom obveza prijave namjere provedbe koncentracije temeljem članka 17. ZZTN-a. Imajući u vidu kriterije predviđene odredbama ZZTN-a, poduzetnik Sunce Hoteli je utvrdio kako u konkretnom slučaju nije postojala obveza prijave namjere provedbe koncentracije.

Pored navedenog, nadalje navode Sunce Hoteli, iako inicijativa sugerira da se koncentracijom ugrožava jednak pravni položaj poduzetnika na tržištu, takav navod nije potkrijepljen argumentom koji bi ukazivao temeljem čega bi takav jednak pravni položaj bio narušen. Naime, koncentracija je posljedica pregovora na tržištu gdje su od više zainteresiranih strana u konačnici prodavatelji postigli komercijalni dogovor sa stjecateljem. Sunce Hoteli, stjecatelj, kao i svi sudionici koncentracije, do trenutka sklapanja ugovora poslovali su te i dalje posluju sukladno svim primjenjivim propisima pa tako i propisima o zaštiti tržišnog natjecanja.

Poduzetnik Sunce Hoteli navodi da stoga sama koncentracija ni na koji drugi način ne krši odredbe ZZTN-a ili drugih propisa kojima se uređuje pravo tržišnog natjecanja, a što je uostalom vidljivo i iz navoda same inicijative koja ni u jednom trenutku ne ukazuje na konkretne navodne povrede, već govori o općenitim pravima kojih se koncentracija u većem dijelu niti ne dotiče, a još manje ih narušava.

Poduzetnik Sunce Hoteli navodi da je očigledno da su argumenti izneseni u inicijativi u cijelosti neosnovani te da ne postoji niti jedan element koncentracije koji bi predstavljao povredu bilo kojih pozitivnih propisa na koje se Udruga poziva pa tako ni propisa koji su u nadležnosti AZTN-a.

Sunce Hoteli navode da od strane AZTN-a ne postoji osnova za poduzimanje bilo koje od radnji predloženih u inicijativi (koje dobrim dijelom nisu niti u nadležnosti AZTN-a, kao primjerice priprema nacрта izmjena i dopuna ZZTN-a). Također, nema osnove za određivanje

privremene mjere ograničenjem provedbe koncentracije, zabrane otuđenja i opterećenja svih hotela, kampova i lječilišta u zemljišnim knjigama na rok od šest mjeseci do konačne odluke o inicijativi. Osim što je neosnovan, prijedlog takve privremene mjere je većim dijelom i bespredmetan s obzirom da uslijed koncentracije neće doći ni do kakve promjene u zemljišnim knjigama budući da će sva imovina u vlasništvu Sunce Hotela to ostati i po zaključenju.

U odnosu na oblik vlasničkog povezivanja Sunce Hoteli prvenstveno napominju da do vlasničkog povezivanja dolazi između stjecatelja (a ne poduzetnika Eagle Hills Real Estate registriranog u Abu Dhabiju, kako je označeno u inicijativi) i Sunce Hotela, i to namjeranim stjecanjem, dijelom izravnim, a dijelom neizravnim putem, dionica poduzetnika Sunce Hoteli od strane stjecatelja.

Naime, sukladno Ugovoru o kupoprodaji dionica i poslovnih udjela od [***] koji su sklopili više fizičkih osoba i poduzetnik LUCIDUS d.d. sa sjedištem u Trpinjska 9. Zagreb, upisan pri sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080462715. OIB: 04034287331 (dalje u tekstu: Lucidus), kao prodavatelji i Eagle Hills Zagreb Real Estate d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Hektorovićeve ulica 2, kao stjecatelj, stjecatelj stječe dijelom izravno, a dijelom neizravno, ukupno [***]% udjela u temeljnom kapitalu poduzetnika Sunce Hoteli.

Poduzetnik Lucidus ostvaruje izravni udio u temeljnom kapitalu poduzetnika Sunce Hoteli od [***]%, dok navedene fizičke osobe ostvaruju neizravni udio u Sunce Hoteli putem poduzetnika SUNCE ULAGANJA d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Trpinjska 9, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu MBS: 081083056, OIB: 33604047277 (dalje u tekstu: SUNCE ULAGANJA) s ukupno [***]% udjela u temeljnom kapitalu.

Opisanim stjecanjem dionica u poduzetniku Sunce Hoteli, stjecatelj neizravno stječe udjele u temeljnom kapitalu i u sljedećim poduzetnicima u kojima udjele u temeljnom kapitalu ostvaruje poduzetnik Sunce Hoteli:

- AERODROM BRAČ d.o.o. sa sjedištem u Gornji Humac 145, Gornji Humac, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060019833. OIB: 98642404972 ([***]% udjela u temeljnom kapitalu);
- BRAČ 500 PLUS d.o.o. sa sjedištem u Bolu, Bračka cesta 13, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060364017, OIB: 92520264401 ([***]% udjela u temeljnom kapitalu);
- PRAONA d.o.o. sa sjedištem u Makarskoj, Zadarska 1, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060031215, OIB: 89400558576 ([***]% udjela u temeljnom kapitalu);
- WOT Hotels Adriatic Asset Company d.o.o. sa sjedištem u Tučepima, Dračevice 35, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060262770. OIB: 27255389237 ([***]% udjela u temeljnom kapitalu);
- WOT Hotels Adriatic Management d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Trpinjska 9, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 081197344, OIB: 41392233771 ([***]% udjela u temeljnom kapitalu);
- EKO PROMET d.o.o. sa sjedištem u Bolu, Bračka cesta 13, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060014304, OIB: 27650843054 ([***]% udjela u temeljnom kapitalu);
- BRELA JAKIRUŠA d.o.o. sa sjedištem u Brelima, Trg Gospe od Karmela 1, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060370055, OIB: 27485757821 ([***]% udjela u temeljnom kapitalu);
- SUNCE VITAL d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Braće Domany 6, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080589168, OIB: 10532993480 ([***]% udjela u temeljnom kapitalu);

- ZLATNI RAT - POLJOPRIVREDA d.o.o. sa sjedištem u Bolu, Bračka cesta 13, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060009348, OIB: 62516425051 ([***]% udjela u temeljnom kapitalu);
- ZLATNI RAT-SERVIS d.o.o. sa sjedištem u Bolu, Bračka cesta 13, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060009305, OIB: 87630958121 ([***]% udjela u temeljnom kapitalu);
- ZLATNI RAT-TENIS CENTAR d.o.o. sa sjedištem u Bolu, Bračka cesta 1, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060009364, OIB: 09249513596 ([***]% udjela u temeljnom kapitalu);
- PLAŽA ZLATNI RAT d.o.o. sa sjedištem u Bolu, Bračka cesta 13, upisano pri sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060009292, OIB: 50717322275 ([***]% udjela u temeljnom kapitalu).

Do zaključenja opisane transakcije doći će nakon ispunjenja prethodnih uvjeta kako su opisani Ugovorom o kupoprodaji dionica i poslovnih udjela. Sukladno članku 15. ZZTN-a, predmetno povezivanje poduzetnika predstavlja koncentraciju poduzetnika budući da dolazi do promjene kontrole nad poduzetnikom Sunce Hoteli na trajnoj osnovi na način da stjecatelj, po zaključenju transakcije sukladno Ugovoru o kupoprodaji dionica i poslovnih udjela, stječe kontrolu dijelom neizravno, a dijelom izravno, nad poduzetnikom Sunce Hoteli, stjecanjem većine udjela u temeljnom kapitalu Sunce Hotela, točnije [***]%.

Međutim, kako navodi poduzetnik Sunce Hoteli, opisana provedba koncentracije ne podliježe obvezi prijave namjere provedbe koncentracije AZTN-u budući da nisu kumulativno ostvareni uvjeti iz članka 17. ZZTN-a, odnosno nisu dosegnuti prihodovni pragovi propisani navedenim člankom.

Naime, prema navodima Sunce Hotela ukupan godišnji konsolidirani prihod stjecatelja ostvaren prodajom robe i/ili usluga u Republici Hrvatskoj u mjerodavnoj godini, kao jednog od dva poduzetnika sudionika koncentracije manji je od 100.000.000,00 kuna.

Poduzetnik Sunce Hoteli potkrepljuje izložene navode kako slijedi. Sukladno članku 17. stavku 3. ZZTN-a, pri izračunu ukupnog godišnjeg prihoda poduzetnika Sunce Hoteli za potrebe ocjene uvjeta za obvezu prijave namjere provedbe koncentracije, u obzir se uzimaju i prihodi poduzetnika SUNCE ULAGANJA kao poduzetnika koji u poduzetniku Sunce Hoteli ostvaruje više od polovine udjela u temeljnom kapitalu, te ovisnih društava u kojima Sunce Hoteli neizravno ostvaruje više od polovine udjela u temeljnom kapitalu.

Mjerodavna godina u postupku ocjene koncentracije za SUNCE ULAGANJA, Sunce Hotele i za poduzetnike pod kontrolom je 2019. godina budući da na dan ovog očitovanja nemaju zaključena godišnja financijska izvješća za 2020. godinu kao financijsku godinu koja je prethodila koncentraciji. Ukupan godišnji konsolidirani prihod poduzetnika SUNCE ULAGANJA, Sunce Hoteli te poduzetnika pod kontrolom Sunce Hotela, ostvaren prodajom robe i/ili usluga na svjetskom tržištu, a što uključuje i prihod ostvaren u Republici Hrvatskoj, u 2019. godini iznosi [***] kuna.

Sukladno članku 17. stavku 3. ZZTN-a, pri izračunu ukupnog godišnjeg prihoda stjecatelja za potrebe ocjene uvjeta za obvezu prijave namjere provedbe koncentracije, u obzir se uzimaju i prihodi društva EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. sa sjedištem u 34888 Abu Dhabiju, Capital Gate Tower, Floor 12, Ujedinjeni Arapski Emirati, upisanog pri Registru poslovnog centra Abu Dhabija, pod registarskim brojem CN-2739735, OIB: 95849015111 (dalje u tekstu: EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C.) kao poduzetnika koji neizravno ostvaruje kontrolu u stjecatelju te društva JAONA INVESTMENT L.L.C., sa sjedištem u Dubaiju, Office M209/M210/M211, Building Abdelvahad Ahmad, Bur Dubai - A1 Quoz 3, Ujedinjeni Arapski Emirati, PO Box 88839, Ujedinjeni Arapski Emirati, upisanog pri Odjelu za ekonomski razvoj vlade Dubaija pod

brojem 728959 (dalje u tekstu: JAONA INVESTMENT L.L.C.), kao poduzetnika koji ostvaruje kontrolu nad poduzetnikom EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C.

Mjerodavna godina u postupku ocjene koncentracije za stjecatelja i poduzetnika EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. je 2019. godina budući da na dan ovog očitovanja nemaju zaključena godišnja financijska izvješća za 2020. godinu kao financijsku godinu koja je prethodila koncentraciji, dok je za društvo JAONA INVESTMENT L.L.C. mjerodavna 2020. godina kao financijska godina koja je prethodila koncentraciji. Budući da stjecatelj nije ostvarivao transakcije u 2019. godini te ne podliježe zakonskoj obvezi revizije godišnjih financijskih izvještaja sukladno članku 20. Zakona o računovodstvu, nema ni dostupna godišnja financijska izvješća za predmetno razdoblje. Također, ni poduzetnik EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. ne podliježe obvezi revizije godišnjih financijskih izvještaja za 2019. godinu sukladno propisima primjenjivima u mjestu sjedišta predmetnog poduzetnika.

Poduzetnici EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES – SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. te poduzetnik JAONA INVESTMENT L.L.C. u mjerodavnoj godini nisu ostvarili prihod prodajom robe i/ili usluga na svjetskom tržištu, a što uključuje i prihod ostvaren u Republici Hrvatskoj.

Ukupan godišnji konsolidirani prihod poduzetnika Sunce Hoteli, kao sudionika koncentracije, SUNCE ULAGANJA kao poduzetnika koji u poduzetniku Sunce Hoteli ostvaruje udio u temeljnom kapitalu, te poduzetnika nad kojima Sunce Hoteli ostvaruje kontrolu, ostvaren prodajom robe i/ili usluga u Republici Hrvatskoj u 2019. godini iznosi [***] kuna.

Stjecatelj te društva EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C. i JAONA INVESTMENT L.L.C. prije predmetne transakcije nisu poslovali u Republici Hrvatskoj te stoga ukupan godišnji konsolidirani prihod stjecatelja, kao sudionika koncentracije, društva EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES - SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C., kao poduzetnika koji u stjecatelju ostvaruje kontrolu ([***]%) te poduzetnika JAONA INVESTMENT L.L.C. kao poduzetnika koji u stjecatelju ostvaruje neizravnu kontrolu (na način da izravno ostvaruje kontrolu nad poduzetnikom EAGLE HILLS CROATIA PROPERTIES – SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C.) nisu ostvarili prihod prodajom robe i/ili usluga u Republici Hrvatskoj u mjerodavnoj godini.

2.1. Utvrđivanje činjeničnih i pravnih okolnosti u odnosu na nastanak obveze prijave koncentracije u smislu članka 17. ZZTN-a

AZTN ovime prvenstveno navodi da je člankom 2. ZZTN-a propisano da se navedeni zakon primjenjuje na sve oblike sprječavanja, ograničavanja ili narušavanja tržišnog natjecanja od strane poduzetnika, na teritoriju Republike Hrvatske ili izvan teritorija Republike Hrvatske ako imaju učinak na Republiku Hrvatsku te je AZTN temeljem svojih ovlasti propisanih ZZTN-om isključivo nadležan za provedbu ZZTN-a, te je predmetna inicijativa sagledana isključivo sa stajališta nadležnosti AZTN-a, odnosno primjene prava tržišnog natjecanja i mogućeg narušavanja tržišnog natjecanja a temeljem navoda iz inicijative i očitovanja na inicijativu.

AZTN je u tom smislu proveo prethodno ispitivanje stanja na tržištu, odnosno utvrđivanje činjeničnih i pravnih okolnosti nastanka obveze prijave koncentracije poduzetnika, odnosno jesu li ostvareni uvjeti za provedbu postupka ocjene dopuštenosti koncentracije poduzetnika u smislu članka 17. ZZTN-a.

Slijedom navedenog, uvidom u dostavljena očitovanja i dokumentaciju AZTN je utvrdio kako je u predmetnom slučaju temeljem Ugovora o kupoprodaji dionica i poslovnih udjela sklopljenog [***], temeljem kojeg Eagle Hills Zagreb Real Estate stječe kontrolu nad poduzetnikom SUNCE ULAGANJA te time i neizravno poduzetnika Sunce Hoteli, kao i izravno,

stjecanjem udjela poduzetnika Lucidus koji navedeni ostvaruje u poduzetniku Sunce Hoteli, nastala koncentracija poduzetnika u smislu članka 15. stavka 1. točke 2. ZZTN-a.

Sukladno članku 17. stavku 1. ZZTN-a, sudionici koncentracije obvezni su AZTN-u prijaviti svaku namjeru provedbe koncentracije ako su kumulativno ostvareni sljedeći uvjeti:

1. ukupan godišnji konsolidirani prihod svih poduzetnika sudionika koncentracije ostvaren prodajom robe i/ili usluga (u daljnjem tekstu: ukupan poslovni prihod) na svjetskom tržištu, iznosi najmanje jednu milijardu kuna sukladno financijskim izvješćima za financijsku godinu koja je prethodila koncentraciji, ako najmanje jedan sudionik koncentracije ima sjedište i/ili podružnicu u Republici Hrvatskoj, i
2. ukupan poslovni prihod svakog od najmanje dva sudionika koncentracije, u Republici Hrvatskoj, sukladno financijskim izvještajima iznosi najmanje 100.000.000 kuna, u financijskoj godini koja je prethodila koncentraciji.

Slijedom navedenog, pri izračunavanju prihodovnih pragova u smislu članka 17. stavka 1. ZZTN-a, izrijeком je utvrđeno da se pri izračunu uzimaju u obzir isključivo ukupni poslovni prihodi sudionika koncentracije ostvareni prodajom robe i/ili usluga, odnosno njihovi prihodi temeljem financijskih izvješća za financijsku godinu koja je prethodila koncentraciji.

Uvidom u dostavljena očitovanja i dokumentaciju prikupljenu tijekom prethodnog ispitivanja stanja na mjerodavnom tržištu u ovom predmetu AZTN je utvrdio kako je 2019. godina mjerodavna godina u konkretnom slučaju, temeljem članka 17. stavka 2. ZZTN-a.

Uvidom u „Ugovor o kupoprodaji dionica i poslovnih udjela u odnosu na Sunce ulaganja d.d. i Sunce Hoteli d.d.“ od [***], koji su sklopili više fizičkih osoba i poduzetnik LUCIDUS kao prodavatelji i Eagle Hills Zagreb Real Estate kao stjecatelj, AZTN je utvrdio da stjecatelj stječe dijelom izravno (od poduzetnika Lucidus), a dijelom neizravno (od fizičkih osoba, putem poduzetnika SUNCE ULAGANJA), ukupno [***]% udjela u temeljnom kapitalu poduzetnika Sunce Hoteli.

Navedeno stjecanje će se provesti na način da stjecatelj stječe [***]% udjela poduzetnika SUNCE ULAGANJA i time izravnu kontrolu nad navedenim poduzetnikom, a stjecanjem kojeg će neizravno steći [***]% udjela u temeljnom kapitalu poduzetnika Sunce Hoteli. Preostalih [***]% udjela u temeljnom kapitalu poduzetnika Sunce Hoteli, stjecatelj će izravno steći od poduzetnika Lucidus. Ugovorom je određeno da će se navedene transakcije provesti simultano.

Slijedom navedenog, a kako je navedeno u Ugovoru o kupoprodaji, ciljni poduzetnik u smislu ocjene koncentracije je poduzetnik SUNCE ULAGANJA koji ostvaruje kontrolu nad poduzetnikom Sunce Hoteli i povezanim osobama, te se navedena činjenica uzima u obzir prilikom izračuna prihoda.

Uvidom u dostavljena očitovanja i dokumentaciju utvrđeno je da je u 2019. godini sukladno financijskim izvještajima, u smislu članka 17. stavka 1. točke 2. ZZTN-a, ukupni poslovni prihod poduzetnika SUNCE ULAGANJA i poduzetnika pod njegovom kontrolom u Republici Hrvatskoj u koje se ubraja Sunce Hoteli s poduzetnicima pod kontrolom, iznosio [***] kuna.

Poduzetnik Eagle Hills Zagreb Real Estate kao stjecatelj i povezane osobe navedenog poduzetnika u 2019. u Republici Hrvatskoj nisu ostvarili prihode.

Slijedom navedenog, utvrđeno je kako u predmetnom slučaju stjecatelj nije ostvario ukupan poslovni prihod u 2019. kao mjerodavnoj godini u Republici Hrvatskoj.

Budući da stjecatelj u mjerodavnoj 2019. godini nije ostvario poslovni prihod u Republici Hrvatskoj, time nije ispunjen uvjet iz članka 17. stavka 1. točke 2. ZZTN-a koji propisuje da ukupan poslovni prihod svakog od najmanje dva sudionika koncentracije u Republici Hrvatskoj, sukladno financijskim izvješćima iznosi najmanje 100.000.000 kuna u financijskoj godini koja je prethodila koncentraciji.

Slijedom navedenog, zbog nepostojanja uvjeta propisanog člankom 17. stavak 1. točka 2. ZZTN-a, AZTN je utvrdio kako nisu kumulativno ispunjeni uvjeti iz članka 17. stavka 1. ZZTN-a za nastanak obveze prijave koncentracije na ocjenu AZTN-u.

S obzirom da ukupni poslovni prihod stjecatelja na teritoriju Republike Hrvatske u smislu članka 17. stavka 1. točke 2. ZZTN-a nije ispunjen, a koji kumulativno mora biti ispunjen s uvjetom ukupnog poslovnog prihoda na svjetskom tržištu u smislu članka 17. stavka 1. točke 1. ZZTN-a, AZTN u prethodnom ispitivanju stanja na mjerodavnom tržištu nije nadalje utvrđivao ukupni poslovni prihod stjecatelja na svjetskom tržištu u smislu članka 17. stavka 1. točke 1. ZZTN-a, radi ekonomičnosti vođenja prethodnog ispitivanja stanja na mjerodavnom tržištu.

Naime, sukladno članku 17. stavku 6. ZZTN-a, AZTN ocjenjuje dopuštenost samo onih koncentracija koje podliježu obvezi prijave namjere provedbe koncentracije iz članka 17. stavka 1. ZZTN-a i onih koncentracija za koje je posebnim propisima uređena obveza prijave AZTN-u te koncentracija koje Europska komisija ustupi AZTN-u na nadležno postupanje u smislu odredaba Uredbe Vijeća (EZ) br. 139/2004 o kontroli koncentracija između poduzetnika.

Slijedom navedenog, AZTN u smislu članka 17. stavka 6. ZZTN-a nije imao zakonske osnove za ocjenu predmetne koncentracije, budući da u konkretnom slučaju nije ispunjen uvjet iz članka 17. stavka 1. točke 2. ZZTN-a odnosno da stjecatelj u predmetnoj koncentraciji u mjerodavnoj 2019. godini nije ostvario prihodovni prag ukupnog poslovnog prihoda u Republici Hrvatskoj, koji mora biti ispunjen kumulativno s uvjetom iz članka 17. stavka 1. točke 1. ZZTN-a, za postupanje AZTN-a sukladno članku 17. stavku 6. ZZTN-a.

Za ostala pitanja koja su postavljena u predmetnoj inicijativi AZTN nije nadležan u smislu odredaba ZZTN-a budući da se ne odnose niti na postupke utvrđivanja zabranjenog sporazuma niti na postupke utvrđivanja zlouporabe vladajućeg položaja koje uređuje ZZTN. Naime, s obzirom na to da se ti navodi iz inicijative odnose na ispitivanje ograničavanja ustavnih sloboda te prava vlasništva i prava prvokupa, kao i izradu prijedloga izmjena i dopuna ZZTN-a te državne potpore, AZTN nije nadležan za navedeno pa nema niti uvjeta za pokretanje postupka u smislu odredaba ZZTN-a.

Od 24. travnja 2014., odnosno stupanja na snagu Zakona o državnim potporama („Narodne novine“, br. 47/14.), AZTN više nije nadležan za državne potpore te su sve ovlasti vezane za državne potpore od 24. travnja 2014. u nadležnosti Ministarstva financija i Europske komisije.

3. Odluka Vijeća za zaštitu tržišnog natjecanja

Vijeće za zaštitu tržišnog natjecanja (dalje: Vijeće), sukladno ovlastima iz članka 30. točke 3., članka 31. ZZTN-a, na sjednici 15/2021., održanoj 14. svibnja 2021., razmatralo je navedeni predmet te je donijelo odluku da se inicijativa Udruge Hrvatska pravica, u smislu članka 38. stavaka 5. i 9. ZZTN-a odbaci jer ne postoje uvjeti za pokretanje postupka utvrđivanja narušavanja tržišnog natjecanja po službenoj dužnosti u smislu odredaba ZZTN-a.

Vijeće svoju odluku obrazlaže kako slijedi.

Tijekom prethodnog ispitivanja stanja na tržištu utvrđeno je da nisu ispunjeni uvjeti za ocjenu dopuštenosti koncentracije poduzetnika Eagle Hills Zagreb Real Estate i Sunce Hoteli, po

službenoj dužnosti, temeljem članka 38. stavka 2. ZZTN-a, u smislu članka 39. ZZTN-a, a primjenom članka 17. ZZTN-a, budući da AZTN, sukladno članku 17. stavku 6. ZZTN-a ocjenjuje dopuštenost samo onih koncentracija koje podliježu obvezi prijave namjere provedbe koncentracije iz članka 17. stavka 1. i stavka 6. ZZTN-a, što u ovom predmetu nije bio slučaj.

Sklapanjem Ugovora o kupoprodaji dionica i poslovnih udjela sklopljenog [***], a temeljem kojeg Eagle Hills Zagreb Real Estate stječe kontrolu nad poduzetnikom SUNCE ULAGANJA i Sunce Hoteli nedvojbeno je utvrđeno kako je u konkretnom slučaju nastala koncentracija poduzetnika u smislu članka 15. stavka 1. točke 2. ZZTN-a.

Međutim, sukladno članku 17. stavku 6. ZZTN-a, AZTN ocjenjuje dopuštenost samo onih koncentracija koje podliježu obvezi prijave namjere provedbe koncentracije iz članka 17. stavka 1. ZZTN-a te onih koncentracija za koje je posebnim propisima uređena obveza prijave AZTN-u te koncentracija koje Europska komisija ustupi AZTN-u na nadležno postupanje u smislu odredaba Uredbe Vijeća (EZ) br. 139/2004 o kontroli koncentracija između poduzetnika.

U konkretnom slučaju nije riječ o koncentraciji za koju postoji obveza prijave u smislu članka 17. stavka 6. ZZTN-a, budući da sudionici koncentracije ne ispunjavaju kumulativno uvjete propisane člankom 17. stavkom 1. ZZTN-a, što se detaljno obrazlaže u točki 2. obrazloženja ovoga rješenja. Također, nije riječ ni o koncentraciji koju je potrebno prijaviti po posebnim propisima niti o koncentraciji koju Europska komisija ustupa AZTN-u na nadležno postupanje u smislu Uredbe Vijeća (EZ) br. 139/2004.

Slijedom navedenog, AZTN u predmetnoj upravnoj stvari nije utvrdio postojanje dostatnih indicija za pokretanje postupka ocjene dopuštenosti koncentracije po službenoj dužnosti u smislu članka 38. stavka 2. i članka 39., a primjenom članka 17. ZZTN-a.

Nadalje, s obzirom na to da se ostali navodi iz inicijative odnose na ispitivanje ograničavanja ustavnih sloboda te prava vlasništva i prava prvokupa, kao i izradu prijedloga izmjena i dopuna ZZTN-a te državne potpore, AZTN nije nadležan za navedeno pa nema niti uvjeta za pokretanje postupka utvrđivanja narušavanja tržišnog natjecanja po službenoj dužnosti u smislu odredaba ZZTN-a.

U skladu s obrazloženim, zahtjev za određivanjem privremene mjere smatra se bespredmetnim.

Stoga je AZTN, na temelju odluke Vijeća, a primjenom članka 38. stavaka 5. i 9. i članka 15. stavka 1. točke 15. ZZTN-a, odlučio kao u izreci ovoga rješenja.

Uputa o pravnom lijeku

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali podnositelj inicijative može tužbom pokrenuti upravni spor pred Visokim upravnim sudom Republike Hrvatske u roku od trideset (30) dana od dana dostave ovoga rješenja.

Zamjenica predsjednika Vijeća
za zaštitu tržišnog natjecanja

Vesna Patrlj, dipl.iur.

Napomena:

Sukladno članku 53. ZZTN-a, podaci koji predstavljaju poslovnu tajnu izuzeti su od objavljivanja te su u tekstu navedeni podaci označeni [***].