

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

**REKABET KURULU KARARI**

Dosya Sayısı : 2006-4-27 (Devralma)  
Karar Sayısı : 06-14/172-44  
Karar Tarihi : 23.2.2006

10 **A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

**Başkan** : Mustafa PARLAK  
**Üyeler** : Tuncay SONGÖR, Prof. Dr. Zühtü AYTAÇ,  
Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI, M. Sıraç ASLAN,  
Süreyya ÇAKIN, Mehmet Akif ERSİN

**B. RAPORTÖRLER** : Kerem TOMUR, Evren SESLİ

20 **C. BİLDİRİMDE BULUNAN** : ECE Projektmanagement GmbH&Co.  
Temsilcisi: Av. Gönenç GÜRKAYNAK, Av. Zümrüt ESİN  
Çitlenbik Sk. No:12 Yıldız Mh. Beşiktaş/İstanbul

**D. TARAFLAR** : - ECE Projektmanagement GmbH&Co.  
Heegbarg 30 22391 Hamburg ALMANYA  
- GGP Turkey Management LLC  
2711 Centerville Road, Suite 400, New Castle County,  
Wilmington, Delaware, 19808, ABD  
30 - General Growth Management Inc.  
2711 Centerville Road, Suite 400, New Castle County,  
Wilmington, Delaware, 19808, ABD

**E- DOSYA KONUSU: GGP Turkey Management LLC (GGP Türkiye) ve General Growth Management Inc. (General Growth)'in, ECE Türkiye Proje Yönetimi A.Ş. (ECE Türkiye)'nin %48'ini temsil eden hisseleri devralınması işlemine izin verilmesi talebi.**

40 **F- DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 3.2.2006 tarih, 694 sayı ile giren bildirim üzerine, 4054 sayılı "Rekabetin Korunması Hakkında Kanun"un 7. maddesi ile 1997/1 sayılı "Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ" in ilgili hükümleri uyarınca düzenlenen 17.2.2006 tarih, 2006-4-27/Öl-06-KT sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu 20.2.2006 tarih, REK.0.08.00.00-120/40 sayılı Başkanlık önergesi ile 06-14 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

**G- RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda,

- 50 - bildirim yapılan devralma işleminin 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında izne tabi bir devralma olduğu; bu işlem sonucunda ilgili ürün pazarında, aynı Kanun maddesinde belirtilen bir hakim durum yaratılması veya mevcut bir hakim durumun daha da güçlendirilmesi ve böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmadığı; bu nedenle, bildirim konu devir işlemine izin verilmesinin uygun olacağı,
- taraflar arasında imzalanan “Ortak Girişim Anlaşması”nın 19. maddesinde getirilen rekabet yasağının makul ve zorunlu bir yan sınırlama olarak değerlendirilmesi ve yasaklamaya devralma işlemiyle birlikte izin verilmesi gerektiği
- 60 görüşlerine yer verilmiştir.

**H- İNCELEME VE DEĞERLENDİRME**

**H.1. İlgili Pazar**

**H.1.1. İlgili Ürün Pazarı**

Hisseleri devredilecek ECE Türkiye'nin faaliyet alanı dikkate alınarak, ilgili ürün pazarı, “alışveriş merkezlerinin işletilmesi ve ticari amaçlı kullanılmak üzere alışveriş merkezlerindeki taşınmazları kiralama pazarı” olarak belirlenmiştir.

70

**H.1.2. İlgili Coğrafi Pazar**

Bildirim konu devralma işlemi bakımından coğrafi pazarlar, alışveriş merkezlerinin her biri için ayrı ayrı “İstanbul ili”, “Ankara ili” ve “Antalya ili” olarak tespit edilmiştir.

**H.2. Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme**

**H.2.1. 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve 1997/1 Sayılı Tebliğ Çerçevesinde Değerlendirme**

- 80 ECE Türkiye'nin hissedarlarından ECE Middle East GmbH (ECE Middle East), ECE Consulting GmbH ve GB Immobilien GmbH ile GGP Türkiye ve General Growth'dan müteşekkil GGPTM arasında akdedilen 27.1.2006 tarihli “Hisse Alımı ve Devri Sözleşmesi” uyarınca GGPTM, ECE Türkiye'nin toplam sermayesinin %48'ini temsil eden hisseleri devralacaktır.

ECE Türkiye'de hissedar olarak kalmaya devam edecek olan ECE Middle East, ECE Europe Bau und Projektmanagement GmbH (ECE Europe) ve ECE International GmbH (ECE International) ile GGPTM, ECE Türkiye'nin gelecekteki hissedarlarının hak ve yükümlülüklerini düzenleyen “Ortak Girişim Sözleşmesi”ni Hisse Devir Anlaşması ile aynı tarihte akdetmiştir. Devralma işlemi sonucunda

90 ECE Grubu, ECE Türkiye'de %52 oranında hisseye, GGPTM ise geri kalan %48 hisseye sahip olacaktır. ECE Türkiye, ECE Grubu ve GGPTM tarafından ortak kontrol edilecektir.

Ancak, dosya mevcudu bilgiler çerçevesinde, ECE Türkiye'nin yeni kurulan bir şirket olmaması ve incelenmeye esas konunun GGPTM'nin, ECE Türkiye'nin % 48 oranında hissesini devralarak şirket üzerinde kontrol gücünü elde etmesi olması nedenleriyle, söz konusu işlem bir ortak girişim olarak değil, 1997/1 sayılı Tebliğ'in "Birleşme ve Devralma Sayılan Haller" başlıklı 2. maddesinin (b) bendinde, "herhangi bir teşebbüsün ya da kişinin diğer bir teşebbüsün malvarlığını ya da ortaklık paylarının tümünü veya bir kısmını ya da kendisine yönetimde hak sahibi olma yetkisi veren araçları devralması veya kontrol etmesi" olarak tanımlanan devralma olarak değerlendirilmiştir.

Öte yandan, anılan Tebliğ'in 1998/2 sayılı Tebliğ ile değişik 4. maddesinde yer alan, "...birleşme veya devralmayı gerçekleştiren teşebbüslerin ülkenin tamamında veya bir bölümünde ilgili ürün piyasasında, toplam pazar paylarının, piyasanın %25'ini aşması halinde veya bu oranı aşmasa bile toplam cirolarının yirmibeş trilyon Türk Lirası'nı aşması halinde Rekabet Kurulundan izin almaları zorunludur." hükmü ile izne tabi birleşme ve devralmalara pazar payı ve ciro eşiği getirilmiştir.

110 Dosya mevcudu bilgilere göre, ECE Türkiye'nin "Antalya İli alışveriş merkezlerinin işletilmesi ve ticari amaçlı kullanılmak üzere alışveriş merkezlerindeki taşınmazları kiralama pazarı"nda sahip olduğu pazar payı % (...) olduğundan, - diğer verilere bakılmaksızın- anılan işlemin Kurul'un iznine tabi olduğu anlaşılmıştır.

Bununla birlikte, devralan GGPTM'nin ilgili ürün pazarında faaliyeti bulunmaması nedeniyle, devir işlemi sonucunda pazarın yapısı değişmeyeceğinden, Kanun'un 7. maddesi anlamında bir hakim durum yaratılması veya mevcut bir hakim durumun güçlendirilmesinin söz konusu olmayacağı kanaatine varılmıştır.

## 120 H.2.2. Bildirime Konu Anlaşmada Yer Alan Rekabet Yasakları Açısından Değerlendirme

Bildirime konu "Hisse Devir Anlaşması"nın tamamlayıcı unsuru olan "Ortak Girişim Anlaşması"nın 19. maddesine taraflara "rekabet etmeme" yükümlülükleri getirilmiştir. Söz konusu madde metni aşağıdadır.

130 "Hissedarlar ve bunların Bağlı Ortaklıkları Bölge'de (=Türkiye) ECE Türkiye İşini münhasıran ECE Türkiye kanalıyla yürütecek ve söz konusu Bölge'de ECE Türkiye ile doğrudan veya dolaylı olarak rekabet etmeyecektir. Hissedarlar ve bunların Bağlı Ortaklıkları Bölge dahilinde ECE Türkiye İş alanında veya ECE Türkiye'nin işine ilişkin doğrudan veya dolaylı olarak herhangi bir üçüncü şahısla bir işbirliği görüşmesi yapmayacaklardır. Bölge dışında, Hissedarlar, gerek birbirleriyle gerekse ECE Türkiye ile rekabet edebilirler. İşbu rekabet etmeme yükümlülüğü yukarıda Madde 9 kapsamındaki herhangi bir işlemi sınırlandırılmayacaktır. Aksi yöndeki hükümlere bakılmaksızın, işbu rekabet etmeme yükümlülükleri, bir Hissedar veya Bağlı Ortaklığı'nın, Hisse'lerden

*herhangi birini doğrudan veya dolaylı olarak elinden çıkarmasını takiben 2 yıl süreyle devam edecektir.”*

Rekabet yasağının yan sınırlama olarak kabul edilmesi ve bu çerçevede işleme birlikte değerlendirilmesi için söz konusu yasağın “yoğunlaşma ile doğrudan ilgili ve gerekli olma”, “sadece taraflar açısından kısıtlayıcı olma” ve “orantılılık” kriterlerini sağlaması gerekir.

140 Bu çerçevede yapılan değerlendirme sonucunda, söz konusu Sözleşme'nin ilgili maddesi uyarınca getirilen rekabet yasağının, sözleşmenin tarafları açısından kısıtlayıcı olduğu, ortak girişim işlemi ile doğrudan ilgili ve gerekli olduğu anlaşılmıştır.

Bunların yanısıra, orantılılık kriteri açısından bakıldığında, ortak girişim işlemlerinde, taraflara getirilen rekabet yasaklarının kapsamının, ortaklık sözleşmesine konu ürün ve hizmetlerle sınırlı olması gerekmektedir. İnceleme konusu sözleşme maddesi ile getirilen rekabet yasağı, tarafların faaliyet konusu ile ilgili ürünler için getirildiğinden, söz konusu yasak kapsadığı ürünler bakımından orantılılık kriterini sağlamaktadır.

150 İncelenen rekabet yasağı, orantılılık ilkesi gereği süre yönünden de değerlendirilmesi gerekmektedir. İlgili maddeler incelendiğinde, *“işbu rekabet etmeme yükümlülükleri, bir Hissedar veya Bağlı Ortaklığı'nın, Hisse'lerden herhangi birini doğrudan veya dolaylı olarak elinden çıkarmasını takiben 2 yıl süreyle devam edecektir.”* ifadesi kullanılmak suretiyle, rekabet yasağının hissedarlık vasfına bağlandığı belirlenmiştir. Rekabet yasağını düzenleyen maddeler, ortak kontrolün devamı müddetince ve sona ermesinden itibaren en çok iki yıl (taraflarca ortak girişime aktarılan know-how ve oluşturulan müşteri portföyü dikkate alındığında Sözleşme'de yer alan bu süre makuldür.) olacak şekilde yeniden düzenlenmesi şartıyla, söz konusu rekabet yasaklarının yan sınırlama olarak değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

## I- SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

170 1. Bildirim konusu işlemin 4054 sayılı “Rekabetin Korunması Hakkında Kanun” un 7. maddesi ve bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan 1997/1 sayılı “Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ” kapsamında izne tabi olduğuna, işlem sonucunda 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesinde belirtilen nitelikte hakim durum yaratılmasının veya mevcut hakim durumun güçlendirilmesinin ve böylece ilgili pazarlarda rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmadığına,

2. Taraflar arasında imzalanan “Ortak Girişim Anlaşması”nın 19. maddesinde getirilen rekabet yasağının, şirket üzerindeki ortak kontrolün sona ermesi haline

**06-14/172-44**

bağlı olacak Şekilde tadil edilmesi Şartıyla yan sınırlama sayılarak bildirime konu işleme izin verilmesine

OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.