

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

**REKABET KURULU KARARI**

Dosya Sayısı : 2007-4-84 (Menfi Tespit)  
Karar Sayısı : 07-53/609-202  
Karar Tarihi : 20.6.2007

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

10 Başkan : Tuncay SONGÖR (ikinci Başkan)  
Üyeler : Prof.Dr. Nurettin KALDIRIMCI, M. Sıraç ASLAN,  
Süreyya ÇAKIN, Mehmet Akif ERSİN

**B. RAPORTÖRLER** : Süleyman CENGİZ, Metin HASSU, Fatma ÇELİK

**C. BİLDİRİMDE  
BULUNAN**

20 : - Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.  
Temsilcisi: Av. Yasemin BİNGÖL  
Mete Cd. Mete Palas, No:26, K:4, D:9,Taksim/İstanbul

**D. TARAFLAR**

20 : - Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.  
Miralay Şefik Bey Sk. Ak Han No:15  
Gümüşsuyu/İstanbul  
- Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.  
Tekstilkent Koza Plaza A Blok Kat 34-35  
Esenler /İstanbul  
- Garanti Koza Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret A.Ş.  
Tekstilkent Koza Plaza A Blok Kat 34  
Esenler /İstanbul

30

**E. DOSYA KONUSU:** Taraflar arasında 3.5.2007 tarihinde imzalanan sözleşme ile İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi Kapadık Köyü'nde bulunan gayrimenkuller üzerinde bağımsız bölüm ile hizmet ve donatı inşası amacıyla kurulan "Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı" unvanlı adi şirkete 4054 Sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun 7. maddesi kapsamında izin verilmesi, bu sağlanamazsa menfi tespit belgesi verilmesi veya muafiyet tanınması talebi.

40

**F. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına en son 4.6.2007 tarih, 3827 sayı ile giren bildirim üzerine, 4054 sayılı Kanunun 4., 6. ve 7. maddesi ile 1997/1 sayılı "Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ" in ilgili hükümleri uyarınca düzenlenen 12.6.2007 tarih, 2007-4-84/ Öİ-07-SC. sayılı Menfi Tespit Ön İnceleme Raporu 15.6.2007 tarih, REK.0.08.00.00-130/197 sayılı Başkanlık önergesi ile 07-53 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

**G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ:** İlgili Rapor'da, bildiri yapılan işlemin 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında Rekabet Kurulu'nun iznine tabi olmadığı, bununla birlikte işleme 4054 sayılı Kanun'un 8. maddesi çerçevesinde menfi tespit belgesi verilmesinin yerinde olacağı görüşü ifade edilmiştir.

## **H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME**

### **H.1. İlgili Pazar**

#### **H.1.1. İlgili Ürün Pazarı**

Dosya mevcudu bilgiler çerçevesinde, ilgili ürün pazarı "inşaat ve gayrimenkul yatırımı pazarı" olarak tespit edilmiştir.

#### **H.1.2. İlgili Coğrafi Pazar**

Bildirim konusu işlemde kurulan adi ortaklığın faaliyet göstereceği bölge İstanbul ili sınırlarında bulunduğundan, ilgili coğrafi pazar "İstanbul İli" olarak belirlenmiştir.

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

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

4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi uyarınca "Hakim durum yaratmaya veya hakim durumlarını daha da güçlendirmeye yönelik olarak, ülkenin bütünü yahut bir kısmında herhangi bir mal veya hizmet piyasasındaki rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğuracak şekilde" gerçekleştirilen birleşme veya devralma işlemleri hukuka aykırı ve yasaktır.

1997/1 sayılı "Rekabet Kurulu'ndan İzin alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ" in "Birleşme ve Devralma Sayılan Haller" başlıklı 2. maddesinin (c) bendine göre, amaçlarını gerçekleştirmek üzere işgücü ve malvarlığına sahip olacak şekilde bağımsız bir iktisadi varlık olarak ortaya çıkan ve taraflar arasındaki veya taraflarla ortak girişim arasındaki rekabeti sınırlayıcı amacı veya etkisi olmayan ortak girişimler (joint-venture), 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi çerçevesinde teşebbüsler arası birleşme ve devralma kabul edilmektedir ve bu işlemler için Tebliğ'in 4. maddesindeki koşullara bağlı olarak Rekabet Kurulundan izin alınması gerekmektedir.

Gerek adi şirketin tabi olduğu hukuki düzenlemeler gerekse de inceleme konusu işlemi düzenleyen somut sözleşme hükümleri bildirim konusu işlem sonucunda amaçlarını gerçekleştirmek üzere işgücü ve malvarlığına sahip olacak şekilde bağımsız bir iktisadi varlığın oluşturulmasının söz konusu olmadığını ortaya koymaktadır. Nitekim, kurulan ortaklık, gerçekleştirilecek projenin süresi ile sınırlanmıştır ve projenin bitimiyle birlikte ortaklık da son bulacaktır. Dolayısıyla, bildirim konusu işlem sonucunda amaçlarına ulaşmak üzere gerekli kaynaklara

sahip olacak bir yapı oluşturulmadığı gibi, oluşturulan yapı da süreklilik taşımamaktadır. Bu nedenle, söz konusu işlemin pazarda kalıcı yapısal bir değişiklik yaratan bir birleşme işlemi olarak kabul edilmesi ve 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında incelenmesi mümkün görülmemektedir.

90 **H.2.2. Menfi Tespit Değerlendirmesi**

4054 sayılı Kanun'un 8. maddesinde; ilgili teşebbüs veya teşebbüs birliklerinin başvurusu üzerine Kurul'un, elinde bulunan bilgiler çerçevesinde bir anlaşmanın, kararın, eylemin veya birleşme ve devralmanın Kanun'un 4., 6. ve 7. maddelerine aykırı olmadığını gösteren bir menfi tespit belgesi verebileceği hükmü yer almaktadır. Bu çerçevede bildirim konusu işlem anılan maddeler çerçevesinde değerlendirilmiştir.

100 Dosya mevcudu bilgilere göre, İnceleme konusu işlemde, teşebbüsler arası bir anlaşma söz konusudur. Buna karşılık, anlaşmanın amacı belli bir inşaat işinin gerçekleştirilmesi ve bu yolla elde edilecek gelirin taraflar arasında paylaşılmıştır. Taraflardan Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Garanti Koza Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret A.Ş. inşaat işinin gerçekleştirileceği arazinin malikleri ile halihazırda "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" akdetmiş bulunmaktadır. İnceleme konusu adi şirketin kuruluşu ile söz konusu işe üçüncü bir ortak olarak Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. (Akiş)'nin katılımı sağlanmaktadır. Bununla birlikte, adi ortaklık sözleşmesinin akdedilmemiş olması halinde, üçüncü ortak olarak katılmakta olan Akiş'in sözleşme konusu inşaat işinde bir rakip olarak diğer iki ortağın karşısına çıkması muhtemel değildir. Dolayısıyla sözleşme ile taraflar arasında rekabetin kısıtlandığından söz edilmesi yerinde olmayacaktır. Sözleşmenin belli bir işin tamamlanmasına yönelik olması, bu iş tamamlandıktan sonra adi şirketin sona ereceğinin düzenlenmesi, sözleşme süresince tarafların başka işlere girmeleri önünde akdi bir engel bulunmaması ve sözleşmede tarafların başka işler bakımından rekabetçi davranışlarının kısıtlanmasına neden olabilecek düzenlemeler bulunmaması inceleme konusu işlemin rekabetin kısıtlanmasını amaçlamadığına işaret etmektedir. Diğer yandan yoğun rekabete sahne olan, dinamik ve atomize bir yapıya sahip inşaat sektöründe faaliyet gösteren taraflar arasında, inceleme konusu sözleşme ile kurulacak çıkar birlikteliği temelinde, rekabetçi davranışların koordine edilmesi söz konusu olamayacağından 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesi kapsamında rekabeti kısıtlayıcı bir etkinin ortaya çıkması da muhtemel değildir.

İnşaat sektörünün yukarıda belirtilen yapısı dikkate alındığında, 4054 Sayılı Kanun'un 6. maddesi kapsamında bir hâkim durumun kötüye kullanılması uygulaması da mümkün değildir.

**I. SONUÇ**

**07-53/609-202**

130 Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre; taraflar arasında 3.5.2007 tarihinde imzalanan "Adi Ortaklık Sözleşmesi" ve "Protokol" ile İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi Kapadık Köyü'nde bulunan gayrimenkuller üzerinde bağımsız bölüm ile hizmet ve donatı inşası amacıyla "Garanti Koza Akış Adi Ortaklığı" unvanlı adi şirketin kuruluşu işlemine 4054 sayılı Kanun'un 8. maddesi uyarınca menfi tespit belgesi verilmesine OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.