

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2007-2-4 (Devralma)
Karar Sayısı : 07-13/95-25
Karar Tarihi : 8.2.2007

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

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

B. RAPORTÖRLER : Barış EKDİ, Ekrem KALKAN, Hüseyin ORMAN

**C. BİLDİRİMDE
BULUNAN**

: Corio Real Estate Espana S.L.
Temsilcisi: Av. Saadet Aslı KUCUROĞLU
Ahular Sok. No: 15 34337 Etiler/İstanbul

D. TARAFLAR

: - Corio Real Estate Espana S.L.
Calle Maria de Molina, 40-8 28006 Madrid/İSPANYA
- Denizli Jakar Tekstil ve Tic. A.Ş.
2. Sanayi Sitesi 153 Sok. 1. Blok No: 1 Denizli
- Tan Tekstil San. ve Ticaret A.Ş.
2. Sanayi Sitesi 153 Sok. 1. Blok No: 1 Denizli
- İbrahim TAN
2. Sanayi Sitesi 153 Sok. 1. Blok No: 1 Denizli
- Tevfik TAN
2. Sanayi Sitesi 153 Sok. 1. Blok No: 1 Denizli
- M.Ali TAN
2. Sanayi Sitesi 153 Sok. 1. Blok No: 1 Denizli
- Serkan TAN
2. Sanayi Sitesi 153 Sok. 1. Blok No: 1 Denizli
- Perin TAN
2. Sanayi Sitesi 153 Sok. 1. Blok No: 1 Denizli

E. DOSYA KONUSU :Tan Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin %40 oranındaki hisselerinin Corio Real Estate Espana S.L. tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebi.

F. DOSYA EVRELERİ: Kurum kayıtlarına 18.1.2007 tarih ve 459 sayılı ile giren bildirim üzerine 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkındaki Kanun ile 1997/1 sayılı Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in ilgili hükümleri çerçevesinde hazırlanan 30.1.2007 tarih ve 2007-2-4/Öİ-07-BE sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu, 2.2.2007 tarih ve REK.0.06.00.00-120/38 sayılı Başkanlık Önergesi ile 07-13 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili raporda, Tan Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin %40 oranındaki hisselerinin Corio Real Estate Espana S.L. tarafından devralınması hakkındaki işlemin 4054 sayılı Kanun ve 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında bir işlem olduğu, ancak işlem taraflarının ilgili pazardaki ciro ve pazar paylarının 1997/1 sayılı Tebliğ'de belirtilen eşikleri geçmemesi sebebiyle dosya konusu devralma işleminin Rekabet Kurulu'nun iznine tabi bir işlem olmadığı ifadelerine yer verilmiştir.

H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

H.1. Taraflar

H.1.1. Tan Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (Tan Gayrimenkul)

Dosyada yer alan bilgilere göre, merkezi Denizli'de bulunan Tan Gayrimenkul'ün faaliyet alanları her türlü inşaatın yapımı ve pazarlanması, gayrimenkul alım-satımı, gayrimenkuller üzerinde bina yatırımlarının yapılması olarak belirlenmiştir. Şirketin ortakları Tan ailesine mensup kişiler ile bu kişilerin sahip oldukları ve tekstil sektöründe faaliyet gösteren diğer şirketlerden oluşmaktadır.

Tablo:1 Tan Gayrimenkul'ün ortaklık yapısı

Hissedarlar	Pay %
Denizli Jakar Tekstil San.ve Tic. A.Ş.	65
Tan Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	30
Tan ailesi mensupları	5
Toplam	100

H.1.2. Corio Real Estate Espana S.L. (Corio S.L.)

Dosya bilgilerine göre, merkezi İspanya'da bulunan Corio S.L., dünya çapında gayrimenkul işletmeciliği alanında faaliyet gösteren Corio grubuna bağlı bir teşebbüstdür. Corio S.L. Türkiye'de Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %0,000245 oranında hissesini elinde bulundurmaktadır. Corio grubu ise toplamda Akmerkez'in %46,7 oranında hisselerine sahiptir. Ayrıca Corio grubuna bağlı olan Corio N.V. müteahhitlik ve gayrimenkul işletmeciliği yapması planlanan Saf Gayrimenkul İnşaat ve Tic. A.Ş.'nin hisselerinin %7'sini iktisap etmiştir. Corio S.L.'nin ve Corio grubuna bağlı diğer teşebbüslerin Türkiye'de yukarıda belirtilenler dışında herhangi bir faaliyeti veya iştiraki bulunmamaktadır.

H.2. İlgili Pazar

H.2.1 İlgili Ürün Pazarı

Hisseleri devralınacak Tan Gayrimenkul'ün hâlihazırdaki tek faaliyetinin maliki bulunduğu arsa üzerinde müteahhitlik hizmetlerini dışarıdan satın almak yoluyla alışveriş merkezi inşa ettirmek olduğu bilgisine ulaşılmıştır. İnşaatla ilgili olarak proje yönetim, danışmanlık ve müteahhitlik hizmetleri Tan Gayrimenkul'den bağımsız bir teşebbüs olan Taca İnşaat Tic. Ltd. Şti. tarafından üstlenilmiştir. Tan Gayrimenkul, sözü edilen inşaatın bitirilmesinden sonra anılan alışveriş merkezinin sahibi olarak işletme haklarını elinde bulunduracaktır. Bu durumda ilgili ürün pazarı "*alışveriş merkezi işletmeciliği*" olarak tanımlanmıştır.

H.2.2. İlgili Coğrafi Pazar

Sözü edilen alışveriş merkezinin Denizli ilinde bulunması sebebiyle ilgili coğrafi pazar "*Denizli ili*" olarak belirlenmiştir.

H.3. DEĞERLENDİRME

H.3.1. İşlemin Niteliği Bakımından Yapılan Değerlendirme

İşleme konu dosyada yer alan bilgi ve belgelere göre, hisse devri sonrasında Tan Gayrimenkul'ün ana sözleşmesinde yapılacak olan bazı değişikliklerle "B grubu" hissedar olarak tanımlanan Corio S.L.'ye şirket üzerinde ortak kontrol hakları tanınmaktadır. Bu durumda dosya konusu işlemle birlikte Tan Gayrimenkul'ün yönetim yapısı tek kontrolden ortak kontrole dönüşmektedir. Şirketin kontrol yapısındaki bu değişiklik sebebiyle dosya konusu işlemin 1997/1 sayılı Tebliğ'in 2 (b) maddesi kapsamında bir devralma işlemi olduğu anlaşılmaktadır.

H.3.2. İşlemin Bildirimi Açısından Yapılan Değerlendirme

Tan Gayrimenkul'ün 2005 yılı içerisinde kurulmuş bir teşebbüs olması ve sözü edilen inşaatın henüz tamamlanmamış olması sebebiyle ilgili ürün pazarlarında bir ciro bulunmamaktadır. Bildirim tarihi itibarıyla, hisse devri öncesinde Tan Gayrimenkul'ün kontrolünü elinde bulunduran teşebbüs ve kişiler ile Corio S.L. ve onun bağlı bulunduğu grup teşebbüslerinin ilgili pazarda ciro ve pazar paylarının bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Bu tespitler ışığında devralma işleminin taraflarının ilgili pazardaki ciro ve pazar paylarının 1997/1 sayılı Tebliğ'de belirtilen eşikleri geçmemesi sebebiyle dosya konusu devralma işleminin Rekabet Kurulu'nun iznine tabi bir işlem olmadığı kanaatine ulaşılmıştır.

I. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre,

Bildirim konusu işlemin, 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesine dayanılarak çıkarılan 1998/2 sayılı Tebliğ ile değişik 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında olduğuna, ancak tarafların toplam pazar payları ve cirolarının aynı Tebliğ'de öngörülen eşikleri aşmaması nedeniyle izne tabi olmadığına İkinci Başkan Tuncay SONGÖR'ün farklı gerekçesi ve OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.

**(8.2.2007 tarihli 07-13/95-25 sayılı Kurul Kararı'na)
FARKLI GEREKÇE**

Bildirim konusu işlem çerçevesinde, Tan Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat Turizm Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'nin %40 oranındaki hisselerinin, Corio Real Estate Espana S.L tarafından devralınması işleminin, 1997/1 sayılı Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in 2. maddesinin (b) bendi anlamında bir devralma işlemi olduğu konusunda kuşku yoktur.

Dosyada yer alan bilgi ve belgelere göre ilgili ürün pazarlarındaki ciro ve pazar payları, 1997/1 sayılı Tebliğ'in 1998/2 sayılı Tebliğ ile değişik 4. maddesinde belirlenen eşikleri aşmadığından bildirim konusu işlem izne tabi değildir. İşlem izne tabi olmasa bile menfi tespit ya da muafiyet değerlendirilmesinin yapılmasının yerinde olacağını düşünüyorum. Bugün itibariyle ciro ve pazar payı yönüyle eşikleri aşmadığından bahisle izne tabi olmayan bir birleşme ya da devralmada, ileride eşiklerin aşılması durumunda, anlaşmanın içeriği itibariyle menfi tespit veya muafiyet değerlendirilmesi yapılmamışsa işlem bu yönüyle incelenmemiş olacak ve ileride sorunlar çıkarabilecektir. Bu dosyada da olduğu gibi bildirim konusu işlem sadece ciro ve pazar payları itibariyle incelenmiş, menfi tespit ya da muafiyet değerlendirilmesine tabi tutulmamıştır. Diğer bir ifadeyle, eşik altında kalan işlemler izne tabi olmadığından Kanun'a aykırı hükümler taşıyıp, taşımadığı noktasında irdelenmemiştir. Eşik üstü olan bir birleşme ve devralma her yönüyle incelenmiş ve neticede olumlu ya da olumsuz bir karar ile sonuçlandırılmıştır. Ancak daha öncede değinildiği gibi işlem eşik altı ise hiçbir değerlendirme yapılmamıştır.

Kaldı ki, başvuru formunda bildirim için izin verilmediği takdirde başvurunun menfi tespit ya da muafiyet için başvuru olarak değerlendirilebileceği belirtilmiştir.

Menfi Tespit, 4054 sayılı Kanun'un 8.maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddenin gerekçesinde de "Teşebbüsler ve teşebbüs birlikleri yaptıkları anlaşma, karar, uyumlu eylem veya yoğunlaşmaların yasal belirliliğini ve güvenliğini sağlamak amacıyla Rekabet Kurulu'na başvurarak yaptıkları işlemlerin rekabet kurallarına aykırılık teşkil etmediğine dair bir belgenin

kendilerine verilmesini isteyebilmelidir. Bu, ticari hayatın belirsizlikten kurtulması açısından bir zorunluluktur” ifadesi yer almaktadır.

Gerekçeden de açıkca anlaşıldığı gibi burada önemli olan teşebbüsleri yaptıkları işlemler ile ilgili ticari hayatta karşılaşılabilecekleri belirsizliklerden kurtarmaktır. İşte teşebbüsler bazen bireysel veya grup muafiyetleri ile bazende menfi tespit başvurusu yaparak alacakları menfi tespit belgesi ile bu belirsiz durumlarını netleştirebileceklerdir.

Dosya konusu olayda da teşebbüs birleşme için izin istemiş, bunun reddedilmesi durumunda menfi tespit değerlendirilmesi yapılmasında açıkca belirtmiştir.

Kaldı ki, teşebbüsün bu talebi 1997/1 sayılı Tebliğin (Rekabet Kurulundan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ) 8.maddesine uygundur. 8.maddeye göre; Rekabet Kurulu bildirilen işlemin birleşme veya devralma olmadığı sonucuna ulaşırsa, bu bildirim menfi tespit ya da muafiyet başvurusu olarak değerlendirilebilir.

Bu durumda, bildirim konusu işlemin eşikler altında olduğundan bahisle izne tabi olmadığına dair çoğunluk görüşüne katılmakla birlikte, menfi tespit veya muafiyet değerlendirmesi talep eden teşebbüs lehine bu yönlerden de inceleme yapılarak teşebbüsün ticari hayattaki belirsizliğinin açıklığa kavuşması gerektiğini düşünüyorum.

Tuncay SONGÖR
İkinci Başkan