

## **REKABET KURULU KARARI**

**Dosya Sayısı : 2003-3-40 (Devralma)**

**Karar Sayısı : 03-25/299-132**

**Karar Tarihi : 17.4.2003**

### **A- TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

**Başkan : Mustafa PARLAK (Başkan Y.)**

**Üyeler : A. Ersan GÖKMEN, R. Müfit SONBAY, Murat GENCER, Prof. Dr. Zühtü AYTAÇ, Rıfki ÜNAL, Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI, Tuncay SONGÖR, Kublay ATASAYAR, M. Sıraç ASLAN**

**B- RAPORTÖRLER: Yüksel KAYA, Ali Fuat KOÇ**

**C- BİLDİRİMDE BULUNAN: İntem Ticaret Merkezleri A.Ş.**

*Temsilcisi: Av. Doç. Dr. H. Ercüment ERDEM*  
Kıbrıs Şehitleri Cad. No: 7/4 35220 İzmir

**D- TARAFLAR: - İntem Ticaret Merkezleri A.Ş.**

Yalı Mah. 6524. Sok. No: 6 Z 1 Karşıyaka- İzmir

- **CARREFOURSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.**

Kısıklı Tramvay Cad. Haluk Türksöy Sok. No: 4  
Altunizade-İstanbul

**E- DOSYA KONUSU: İntem Ticaret Merkezleri A.Ş. tarafından Mavişehir Carrefour Alışveriş Merkezi'ni oluşturan taşınmazın 3.620/10.000 oranındaki kısmının CARREFOURSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.'ye devredilmesi işlemine izin/menfi tespit belgesi verilmesi veya muafiyet tanınması talebi.**

**F- DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 3.4.2003 tarih, 1415 sayı ve 14.4.2003 tarih, 1586 sayı ile intikal eden 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 yapılan inceleme sonucunda düzenlenen 14.4.2003 tarih, 2003-3-40/Ö.İ.-03-Y.K. sayılı Birleşme ve Devralma Ön İnceleme Raporu 14.4.2003 tarih, REK.0.07.00.00/44 sayılı Başkanlık önergesi ile 03-25 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

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

- Dosya konusu devralma işleminin, en dar pazar tanımlarından biri olarak, İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarındaki ticari amaçlı kullanılmak üzere taşınmaz kiralınması pazarı kabul edilmesi halinde, gerek pazar payı, gerekse ciro bakımından 1997/1 sayılı Tebliğ'deki eşikleri aşmadığı, bu çerçevede anılan devralmanın 1997/1 sayılı Tebliğ anlamında Rekabet Kurulu iznine tabi bir devralma olmadığı ancak, teşebbüslerin Türkiye genelindeki ilgili ürün pazarında

elde ettikleri ciro toplamı dikkate alındığında, devralmanın izne tabi olduğu, bununla birlikte ilgili pazarda hakim durum yaratmaya veya mevcut bir hakim durumu daha da güçlendirmeye yönelik olarak, rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğuracak nitelikte olmadığı ve işleme izin verilmesi gerektiği

ifade edilmektedir.

## H- İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

### H.1. İlgili Pazar

#### H.1.1. İlgili Ürün Pazarı

Dosya mevcudu bilgiler çerçevesinde ilgili ürün pazarı söz konusu işlem açısından, "ticari amaçlı kullanılmak üzere taşınmaz kiralama pazarı" olarak belirlenmiştir.

#### H.1.2. İlgili Coğrafi Pazar

Devralma konusu dikkate alındığında, ilgili coğrafi pazar en geniş anlamda Türkiye Cumhuriyeti sınırları olarak tespit edilmiştir.

### H.2. Taraflar

#### H.2.1. İntem Ticaret Merkezleri A.Ş. (İNTEM)

İNTEM'in ortaklık yapısı Tablo 1'de gösterilmektedir.

**Tablo 1- İntem Ticaret Merkezleri A.Ş. Ortaklık Yapısı**

Hissedarlar	Pay (%)	Sermaye Miktarı (TL)
SCD Alışveriş Merkezleri Geliştirme A.Ş.	50,5	534.037.500.000
İNTEŞ İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	15	158.625.000.000
Işık BİREN	13	137.475.000.000
Hakkı İŞMEN	5	52.875.000.000
Mehmet HUNTÜRK	5	52.875.000.000
Nihat ÖZTÜRK	5	52.875.000.000
Engin HUNTÜRK	5	52.875.000.000
T. Necip TÜREGÜN	1	10.575.000.000
Filiz ÖZEN	0,5	5.287.500.000
TOPLAM	100	1.057.500.000.000

Yönetim kurulu üyeleri ise; Jean Henry AUDOIN, Bernard LAMARCHE, Bedrettin ARTAR, Işık BİREN ve Sylvie Veronique DECHAINEDen oluşmaktadır.

Dosya mevcudu bilgi ve belgeden, İNTEM'in 2002 yılı cirosunun ..... TL olduğu ve bu cironun tamamının Mavişehir Carrefour alışveriş merkezinden elde edilen kira geliri olduğu, bu alışveriş merkezi dışında Türkiye'de işletilen başka bir alışveriş merkezinin bulunmadığı anlaşılmaktadır.

#### H.2.2. CARREFOURSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. (CARREFOURSA)

CARREFOURSA'nın ortaklık yapısı Tablo 2'de gösterilmektedir.

**Tablo 2- CARREFOURSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş. Ortaklık Yapısı**

Hissedarlar	Pay %	Sermaye Miktarı (TL)
Hacı Ömer Sabancı Holding A.Ş.	40,00	43.995.036.089.000
Carrefour Nederland BV	34,68	38.144.253.090.000
Procas BV	25,32	27.848.283.117.000
Ahmed PEKIN	-	13.446.000
İzzet HATEM	-	4.483.000
Joelle ANCEL	-	25.338.000
Fulya DİKİCİ	-	25.338.000
Claudia HATEM	-	1.000
TOPLAM	100	109.987.640.902.000

Yönetim kurulu üyeleri ise; Atıl SARYAL, Gilles ROUDY, Hazım KANTARCI, Mehmet SABANCI, Joel SAVEUSE, Akın KOZANOĞLU, Jean François DUMONT, Alain GRANGER, Paul ESTERMAN'dan oluşmaktadır.

Dosya mevcudu bilgi ve belgeden şirketin 2002 yılı cirosunun ..... ve Mavişehir Alışveriş Merkezinden elde ettiği kira gelirinin ise 1.213.401.930.670 TL olduğu anlaşılmaktadır.

Ayrıca, CARREFOURSA'nın maliki bulunduğu hipermarket ve alışveriş merkezlerinden oluşan ticaret merkezlerinin alışveriş merkezi kısmında yer alan dükkanların kiralanmasından elde ettiği 2002 yılı gelir toplamı ise 33.189.108.423.400 TL'dir.

### **H.3. Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme**

#### **H.3.1. İşlem**

İNTEM (SATICI) ve CARREFOURSA (ALICI) Mavişehir Carrefour Alışveriş Merkezi'ni (Mavişehir Alışveriş Merkezi) oluşturan taşınmazın müşterek malikleridir. Dosya mevcudu bilgi ve belgeden, Mavişehir Alışveriş Merkezinde ALICI tarafından işletilen bir hipermarket, iki adet orta büyüklükte mağaza, 76 adet çeşitli büyüklüklerde dükkan bulunduğu ve taşınmaz üzerinde henüz kat mülkiyeti kurulmasa da tarafların hipermarketin ALICI tarafından, 76 adet dükkanın SATICI tarafından, orta büyüklükteki iki mağazanın ise müştereken işletilmesi konusunda mutabık kaldıkları anlaşılmıştır. Yine dosya mevcudundan Alışveriş Merkezi inşasının CARREFOURSA tarafından finanse edildiği, bu nedenle, İNTEM'in CARREFOURSA'ya kendi müşterek mülkiyet payına denk gelecek şekilde ve inşaat maliyetinden kaynaklanan bir borcunun olduğu ve borcun kira gelirinden ödeneceği anlaşılmaktadır. Ancak bu borç 2001 yılından beri süregelen ekonomik kriz nedeniyle ödenemez hale gelmiş ve taraflar arasında uyuşmazlık çıkmıştır. Taraflar ALICI'nın taşınmaz üzerindeki SATICI'ya ait müşterek mülkiyet payını devralması ve taraflar arasında Alışveriş Merkezi'nin kurulması aşamasında ve daha sonra aralarında imzalanmış tüm sözleşmelerin feshine ilişkin olarak 27.11.2002 tarihinde "Sulh ve Gayrimenkul Satış Vaadi İçeren Taliki Şartlara Bağlı Protokol"(Protokol)ü akdedmişlerdir. Protokol'ün amacı; Alışveriş Merkezi'nin yapım aşamasından kaynaklanan ve taraflar arasında uyuşmazlık çıkmasına sebep olan SATICI'nın ALICI'ya borcunu -satıcının taşınmaz üzerindeki müşterek mülkiyet payını alıcıya

satmak, ALICI'nın taşınmazın %100'üne sahip olmasını ve Mavişehir Alışveriş Merkezi Yönetimi'nin ALICI'ya devrini sağlamak suretiyle- tasfiye ederek uyuşmazlığa son vermektir.

### H.3.2. Değerlendirme

4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve 1997/1 sayılı Tebliğin 2. maddesinin "b" bendinde geçen "*Herhangi bir teşebbüsün ya da kişinin diğer bir teşebbüsün malvarlığını yahut ortaklık paylarının tümünü veya bir kısmını ya da kendisine yönetimde hak sahibi olma yetkisi veren araçları devralması veya kontrol etmesi*" ifadesinden bir teşebbüsün diğer bir teşebbüsün mal varlığını alması devralma olarak değerlendirilmektedir. Dosya konusu işlemde iki firma tarafından müşterek mülkiyet şeklinde sahip olunan Alışveriş Merkezi'nin SATICI tarafından müşterek mülkiyet payının ALICI'ya devredilmesi işleminin 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi ve 1997/1 sayılı Tebliğin 2. maddesi anlamında bir devralma sayılabilmesi için net bir cironun atfedilebileceği bir faaliyet oluşturan malvarlığının devrinin söz konusu olması gerekmektedir. İncelenen işlemde SATICI'nın işlettiği çeşitli büyüklükteki 76 adet dükkandan -ve müşterek olarak işletilen orta büyüklükteki iki mağazadan- elde edilen kira geliri dikkate alındığında ortada belirli bir ciro atfedilebilecek bir faaliyet bulunduğu görülmektedir. Kontrolün nesnesi olan malvarlığı, burada İNTEM tarafından işletilen (kiraya verilen) dükkanlar olmaktadır. Bahsedilen malvarlığı üzerindeki kontrol yapısının değişmesi nedeniyle söz konusu işlem 1997/1 sayılı Tebliğ'in 2. maddesi anlamında bir devralma işlemidir. Tarafların Türkiye genelindeki ilgili ürün pazarında elde ettikleri ciro toplamı olan 36.621.900.012.449 TL dikkate alındığında, söz konusu ciro Tebliğ'de belirtilen ciro eşiğinin üzerindedir. Dolayısıyla devralma işlemi 1997/1 sayılı Tebliğin 4. maddesi kapsamında Rekabet Kurulu'nun iznine tabidir.

İlgili ürün pazarı göz önüne alındığında tarafların İzmir ilindeki ve Türkiye'deki pazar paylarının düşük olduğu, dolayısıyla devralma işleminin ilgili pazarda hakim durum yaratmaya veya mevcut bir hakim durumu daha da güçlendirmeye yönelik olarak, rekabetin önemli ölçüde azaltılması sonucunu doğuracak bir nitelikte olmadığı ve işleme izin verilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

### İ- SONUÇ

Yukarıda yer verilen değerlendirmeler çerçevesinde; bildirim konusu devralma işleminin, tarafların Türkiye genelinde ilgili ürün pazarındaki toplam ciroları yönüyle 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 bir işlem olduğuna; bununla beraber, 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi anlamında hakim durum yaratan veya mevcut bir hakim durumu güçlendiren ve bunun sonucunda ilgili piyasadaki rekabetin önemli ölçüde azaltılmasına neden olan nitelikte bir devralma olmadığına; dolayısıyla, İntem Ticaret Merkezleri A.Ş. tarafından Mavişehir Carrefour Alışveriş Merkezi'ni oluşturan taşınmazın 3.620/10.000 oranındaki kısmının CARREFOURSA Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş.'ye devredilmesi işlemine izin verilmesine OY BİRLİĞİ ile karar verilmiştir.