

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2007-4-40 (Devralma)
Karar Sayısı : 07-30/298-114
Karar Tarihi : 5.4.2007

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

10 Başkan : Mustafa PARLAK
Üyeler : Tuncay SONGÖR, Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI,
M. Sıraç ASLAN, Mehmet Akif ERSİN

B. RAPORTÖRLER : Kerem TOMUR, Esin ÇERÇİOĞLU

**C. BİLDİRİMDE
BULUNAN**

: Corio N.V.
Temsilcisi: Av. Saadet Aslı KUCUROĞLU
Ahular Sk. No:15 34337 Etiler/İstanbul

20 **D. TARAFLAR**

- : - Corio N.V.
Jacobsweerd, St. Jacobssraat 200, 3511 BT
Utrecht, HOLLANDA
- Corio Real Estate Espana S.L.
Calle Maria de Molina, 40-8 28006 Madrid İSPANYA
- VIB North America B.V.
Jacobsweerd, St. Jacobssraat 200, 3511 BT
Utrecht, HOLLANDA
- 30 - Bocan B.V. ve Patio Onroerend Goed B.V.
Jacobsweerd, St. Jacobssraat 200, 3511 BT
Utrecht, HOLLANDA
- Patio Onroerend Goed B.V.
Jacobsweerd, St. Jacobssraat 200, 3511 BT
Utrecht, HOLLANDA
- İsmail Edip ERTEN
Hilal Mh. Hollanda Cd. No:4/3 Yıldız Ankara
- İrfan RENDE
Hilal Mh. Hollanda Cd. No:4/3 Yıldız Ankara
- Bedii RENDE
Hilal Mh. Hollanda Cd. No:4/3 Yıldız Ankara
- 40 - Haldun Onur ÇAĞLAR
Hilal Mh. Hollanda Cd. No:4/3 Yıldız Ankara
- Öner ÇAĞLAR
Hilal Mh. Hollanda Cd. No:4/3 Yıldız Ankara
- Mehmet ÇAĞLAR

Hilal Mh. Hollanda Cd. No:4/3 Yıldız Ankara

E. DOSYA KONUSU: Miratur Turizm İnşaat ve Ticaret A.Ş. (Miratur)'nin %100 oranında hissesinin Corio N.V., Corio Real Estate Espana S.L., VIB North America B.V., Bocan B.V. ve Patio Onroerend Goed B.V. (hepsi birden Corrio Grubu) tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebi.

50

F. DOSYA EVRELERİ: Kurum kayıtlarına en son 16.3.2007 tarih ve 2075 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"ın ilgili hükümleri uyarınca düzenlenen 27.3.2007 tarih, 2007-4-40/Öİ-07-KT sayılı Devralma Ön İnceleme Raporu 30.3.2007 tarih, REK.0.08.00.00-120/107 sayılı Başkanlık önergesi ile 07-30 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili Rapor'da,

60

- bildirimi yapılan devralma işleminin 1997/1 sayılı Tebliğ kapsamında Rekabet Kurulu'nun iznine tabi olduğu, ancak devir sonucunda ilgili pazarda hakim durum yaratılması veya mevcut bir hakim durumun güçlendirilmesi, böylece rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmayacağı; bu çerçevede işleme izin verilmesi gerektiği,

- Hissedarlar Sözleşmesi'nin 17. maddesinde satıcılara getirilen rekabet yasağının süre bakımından makul ve zorunlu olandan daha fazla oranda rekabeti sınırlamadığı, bu nedenle söz konusu yasaklamaların yan sınırlama olarak kabul edilerek, bu yasaklamalara devralma işlemiyle birlikte izin verilmesi gerektiği

görüşü ifade edilmiştir.

70

H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

H.1. İlgili Pazar

H.1.1. İlgili Ürün Pazarı

Tarafların faaliyet alanları dikkate alınarak, ilgili ürün pazarı "inşaat ve gayrimenkul yatırımları pazarı" olarak belirlenmiştir.

H.1.2. İlgili Coğrafi Pazar

Devre konu teşebbüsün faaliyetleri açısından herhangi bir coğrafi sınırlama olmaması dikkate alınarak, ilgili coğrafi pazar "Türkiye Cumhuriyeti Sınırları" olarak tespit edilmiştir.

80

H.2. Yapılan Tespitler ve Hukuki Değerlendirme

H.2.1. Bildirimin 4054 sayılı Kanun'un 7. Maddesi ve 1997/1 Sayılı Tebliğ Kapsamında Değerlendirilmesi

Bildirimin konusu, Miratur'un %100 oranında hissesinin, Corio N.V., Corio Real Estate Espana S.L., VIB North America B.V., Bocan B.V. ve Patio Onroerend Goed B.V. tarafından devralınması işlemine izin verilmesi talebinden ibarettir.

1997/1 sayılı Tebliğ'in "Birleşme ve Devralma Sayılan Haller" başlıklı 2. maddesinin (b) bendine göre, "herhangi bir teşebbüsün ya da kişinin diğer bir teşebbüsün

90

malvarlığını ya da ortaklık paylarının tümünü veya bir kısmını ya da kendisine yönetimde hak sahibi olma yetkisi veren araçları devralması veya kontrol etmesi" 4054 sayılı Kanun'un 7. maddesi çerçevesinde teşebbüsler arası birleşme ve devralma olarak kabul edilmektedir.

100 Tarafklar arasında, devir işlemine ilişkin "Hissedarlar Sözleşmesi" imzalanmış olup, Sözleşme 21.4.2008 tarihine kadar yürürlükte kalacak ve kapanış tarihi itibarıyla sona erecektir. Bu süre zarfında alıcı ve satıcı şirketler Miratur üzerinde ortak kontrole sahip olacaklardır. Kapanış tarihinde ise, Miratur'un sermayesinin %70'ine tekabül eden hisseler üzerinde devreden tarafların sahip oldukları mülkiyet ve yönetim ile kontrol hakları dahil tüm haklar Corio Grubu'na taraflara devredilecektir. Buna göre, bildirim konusu işlem, Miratur'un kontrol yapısında değişikliğe neden olacağından 1997/1 sayılı Tebliğ'in 2. maddesi anlamında bir devralmadır.

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 Corio Grubu'nun 2005 yılı cirosu (bildirim tarihinde 2006 yılı ciro verileri hazır değildir) yaklaşık (.....) YTL YTL. olarak gerçekleşmiş olduğundan, - diğer verilere bakılmaksızın- anılan işlemin Kurul'un iznine tabi olduğu anlaşılmıştır.

Dosya mevcudu bilgilere göre, devralan tarafın Türkiye'de elde ettiği tek gelir, %(....) oranında hissedarı olduğu Akmerkez GYO A.Ş. aracılığı ile elde edilmiş olup, Akmerkez İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin brüt kiralanabilir alanlarının % (....)'sına sahiptir. Miratur ise 2006 yılında kurulmuş olması ve şirketin yatırım aşamasında olması nedeniyle ilgili ürün pazarında henüz bir pazar payına ve gelire sahip değildir. Dolayısıyla bildirim konusu işlem sonucunda tarafların toplam pazar payında bir değişiklik olmayacaktır.

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

Tarafklar arasında imzalanan 22.2.2007 tarihli "Hissedarlar Sözleşmesi"nin 'Rekabet Etmeme' başlıklı 17. maddesinde aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

"Rekabet Etmeme:

130 *A Grubu Hissedarlar, Sakarya/Adapazarı bölgesi içinde, söz konusu faaliyet için B Grubu Hissedarlar'ın önceden açık ve yazılı olarak onayını almadan ne kendilerinin ne de Bağlı Şirketleri'nin İş ile aynı veya benzeri çeşit olan ve İş ile doğrudan veya dolaylı olarak rekabet içinde olan veya olması muhtemel herhangi bir diğer işi doğrudan veya dolaylı olarak yürütmeyeceklerini, yapmayacaklarını veya ekonomik açıdan ilgilenmeyeceklerini, yapmayacaklarını veya ekonomik açıdan ilgilenmeyeceklerini (hissedar, yönetim kurulu üyesi, çalışan veya sair şekilde) müştereken ve müteselsilen kabul ve taahhüt etmektedirler.*

Bildirim konusu sözleşmenin 12. maddesine göre, sözleşme 21.4.2008 olarak belirlenen kapanış tarihine kadar geçerli olacaktır.

Birleşme ve devralma işlemine ilişkin bir rekabet yasağının yan sınırlama olarak kabul edilmesi ve bu çerçevede işlemle birlikte değerlendirilmesi için söz konusu yasağın “yoğunlaşma ile doğrudan ilgili ve gerekli olma”, “sadece taraflar açısından kısıtlayıcı olma” ve “orantılılık” kriterlerini sağlaması gerekmektedir.

140 Yukarıda aktarılan rekabet yasaklarının, yoğunlaşma işlemi ile doğrudan ilgili ve gerekli, ayrıca sadece taraflar bakımından bağlayıcı oldukları kanaatine varılmıştır. Ayrıca, orantılılık kriteri açısından bakıldığında, taraflara getirilen rekabet yasaklarının yalnızca devre konu ürünleri kapsadığı ve süresinin makul olduğu belirlenmiştir.

I. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

150 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 aynı Kanun maddesinde belirtilen nitelikte hakim durum yaratılmasının veya mevcut hakim durumun güçlendirilmesinin ve böylece ilgili pazarda rekabetin önemli ölçüde azaltılmasının söz konusu olmadığına,

2. Hissedarlar Sözleşmesi’nin 17. maddesinde satıcılara getirilen rekabet yasağının yan sınırlama sayılarak bildirim konusu işleme izin verilmesine

OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.